

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE.

CHAPITRE I. STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section 1-Propriété privative et copropriété indivise.

Principe:

ARTICLE PREMIER: L'immeuble comporte des parties privatives et des parties communes. Chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisement à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Description des parties privatives:

ARTICLE 2: Les parties privatives sont dénommées "appartement", "cave à provision", "cave à réserve".

Le terme générique "appartement" peut désigner invariablement tous les locaux privatifs.

Chaque appartement dispose dans les sous-sols d'une cave à provision. Ces caves sont désignées par un numéro; leur emplacement exact est figuré au plan des sous-sols annexés à l'acte de base.

Chaque acte de vente déterminera le numéro des caves rattachées à l'appartement vendu. Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes.

Etendue de la propriété privée:

ARTICLE 3: Chaque propriété privée comporte les parties constructives de l'appartement (à l'exclusion des parties communes) et notamment: le plancher ou revêtement à l'exclusion des poutres et solins qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les fenêtres sur rue et cour avec leurs volets ou garde-corps, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières, les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards armoires, et de façon générale la décoration intérieure des murs et plafonds, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à leur usage exclusif par exemple les compteurs particuliers, canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone.

Droits sur les choses privées:

ARTICLE 4:

1. Parties privatives proprement dites:

1. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent contrat.

et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa 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 propriétaires:

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

3. Le ou les propriétaires de locaux contigus à un même ou à des étages différents, peuvent changer à leur gré la composition de leurs locaux privatifs à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées la totalité des quotités dans les choses et les dépenses communes attribuées aux locaux privatifs.

Cette transformation pourra se faire sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble sans devoir recourir aux formalités prescrites au paragraphe suivant, pour autant bien-entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

4. Il est permis aux propriétaires d'appartement d'échanger entre eux leurs caves par acte authentique soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un appartement peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire d'appartement la cave rattachée à titre privatif à son appartement.

2. Parties communes à l'intérieur d'un appartement.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier de même que le coût des travaux seront à charge du propriétaire qui fait exécuter ceux-ci, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la société centrale d'architecture.

3. Style et harmonie de l'immeuble.

Tout de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne

pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants et avec l'accord de l'architecte de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des balcons, volets et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la peinture.

4. Volets, persiennes, T.S.F. téléphone.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil, de radiodiffusion ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de propriétaires respectifs. Les fils, accès et antennes ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

S'il était installé dans l'immeuble une antenne collective ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir de l'exclusion de toute installation du même genre privé.

5. Ouverture.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer même dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire avec des maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

6. Les toitures:

Les toitures et plate-formes sont choses communes: La jouissance privative et exclusive des terrasses est réservée aux appartements ayant accès à ces terrasses.

PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 5:

1. Principe:

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

Cette valeur sera acceptée par tous comme définitive quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

2. Etendue de la co-propriété commune.

Les choses communes de l'immeuble comportant le terrain les fondations, les gros murs de façade et de refend (à l'exclusion de la mitoyenneté extérieure des murs pignons) l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, poutres et solins qui soutiennent le plancher ou revêtement, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-corps des balcons et terrasses, les persiennes ou volets, les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, gaz, électricité, vide poubelles) sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux et servant à l'usage exclusif de ces locaux, les portes d'entrée à rue, le hall d'entrée, les escaliers, les cages d'escaliers, les paliers, les dégagements, l'ascenseur avec machineries, les cages d'ascenseur, les caves à compteurs, les installations des locaux communs, les plates-formes en toitures, les gaines des vide-poubelles, antennes collective, les descentes d'eau, en un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui se sont communes d'après la loi du 8 juillet 1924 et l'usage.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

3. Quotités dans les parties communes.

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition annexé à l'acte de base.

4. Droits réels.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Section II. ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Assemblée générale des co-propriétaires.

ARTICLE 6: L'assemblée générale des co-propriétaires est souverainement maîtresse de l'administration de l'immeuble et tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Il n'existe qu'une seule assemblée pour l'ensemble de la résidence Belle Vue.

Gérant.

ARTICLE 7: Il sera fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires, il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et

notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

S'il n'est pas institué de gérant ou si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en doit les fonctions. En cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus agé.

Constitution de l'assemblée:

ARTICLE 8:

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont présents ou dûment convoqués.

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité aux dispositions prévues par l'article 18 ci-après.

L'assemblée oblige par des délibérations et décisions tous les co-propriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Assemblée ordinaire-Assemblée extraordinaire.

ARTICLE 9: L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'affluement bruxelloise au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

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

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

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des co-propriétaires.

Convocation.

ARTICLE 10: Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs 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 pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins et de huit jours francs au plus.

Ordre du jour.

ARTICLE 11: L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés 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 forcé obligatoire.

Composition.

ARTICLE 12/ L'assemblée générale se compose de tous les co-propriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédé par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des co-propriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

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

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

Ce 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.

A défaut de cette stipulation le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres co-propriétaires.

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

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal, de l'assemblée

générale.

Président.

ARTICLE 13: L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, sont président et deux accessseurs, ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités et en cas d'égalité, au plus agé d'entr'eux.

Bureau:

ARTICLE 14: Le bureau est composé du président et de deux accessseur et à défaut du président, du propriétaires présent avec le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secretaire sera d'office le gérant à moins qu'il ne soit déjà président de l'assemblée. Ce bureau porte également le nom, de conseil de gérance.

Liste de présence:

ARTICLE 15: Il est tenu une feuille ou une liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et de secretaire.

Majorité.

ARTICLE 16: Les délibérations sont prises à la majorité des co-propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas ou une plus forte majorité ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement dordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des co-propriétaires, les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications du gros oeuvre ou intéressant l'harmonie des façades et acc_s nécessitent l'unanimité des voix de même que celles modifiant la répartition desquotités dans les choses communes.

Nombre de voix:

ARTICLE 17: Les co-propriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

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

Validité des délibérations.

ARTICLE 18: Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme nombre ayant voix délibératives plus de la moitié des co-propriétaires possédant ensemble plus de trois/quarts des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de cinq jours francs au moins et huit jours francs au plus, avec le même ordre du jour et délibérant quel que soit le nombre des co-propriétaires présents et le nombre de quotités représenté, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Approbation des comptes du gérant.

ARTICLE 19: Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux co-propriétaires et le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leur proposition.

Trimestriellement le gérant enverra au co-propriétaires leur compte particulier.

Les co-propriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Registre des délibérations-Extraits.

ARTICLE 20: Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut consulter le registre et prendre copie sans déplacement de celui-ci à l'endroit désigné par l'assemblée générale, pour sa conservation et en présence du gérant, qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Principe:

ARTICLE 21: Il existe des compteurs particuliers du gaz, d'électricité et d'eau pour chaque appartement, ainsi que des compteurs d'eau et d'électricité pour les parties communes. La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des co-propriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes.

L'assembleur est au point de vue électricité branché sur 1 compteur particulier, la consommation de ce compteur incombe aux co-propriétaires dans les proportions établies à l'article 22 ci-après.

Les caves sont reliées aux compteurs particuliers de l'appartement auquel elles sont rattachées.

Contributions.

ARTICLE 22: Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les co-propriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

L'assemblée générale peut à tout moment décider à la majorité des 3/4 des voix de placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les généraux (eau, gaz, électricité) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-avant.

Composition.

ARTICLE 23: Les charges communes comprennent notamment:

1. L'électricité, l'eau de la ville pour le service de la femme à journée et des parties communes.
2. Le salaire de la femme à journée.
3. La rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.
4. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.
5. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.
6. Les frais d'achat de poubelles et des divers ustensilles nécessaires au nettoyage et l'entretien de la maison et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Ascenseur.

ARTICLE 24: Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ascenseur, de même que la consommation d'électricité des moteurs branches sur les compteurs spéciaux se répartiront conformément au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

Impôts: ARTICLE 25: A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les co-pro

priétaires, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

RESPONSABILITE CIVILE.

ARTICLE 26: La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1.36 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de co-propriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les co-propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou co-propriétaire.

Augmentation des charges par le fait d'un co-propriétaire.

ARTICLE 27: Dans le cas où un co-propriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Recettes.

ARTICLE 28: Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque co-propriétaire dans la proportion de la participation de chacun dans les choses communes.

Section IV. REPARATIONS ET TRAVAUX.

Principe.

ARTICLE 29: Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les co-propriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

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

Réparations urgentes.

ARTICLE 30: Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou du gaz tuyauteries extérieures gouttières crevées etc... le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Réparations indispensables mais non urgentes.

ARTICLE 31: Ces réparations sont décidées par les membres du bureau qui forment aussi le conseil de gérance, le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconques.

ARTICLE 32: Ces travaux et réparations devront être demandées par des copropriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des co-propriétaires. Toutefois ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois/quarts des voix de l'immeuble, si ceux ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

Modalités.

ARTICLE 33: Les co-propriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves pour toutes les réparations et nettoyage des parties communes.

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

Si les co-propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant et de telle manière que l'on puisse avoir accès à leur appartement si la chose est nécessaire?

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

SECTION V. ASSURANCES.

Principe.

ARTICLE 34: L'assurance tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, sera faite à la même compagnie, par tous les co-propriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoqués par les gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charge communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété.

Les co-propriétaires 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 sans mise en demeure, les signer valablement, à leur place.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des pñices.

Surprime:

ARTICLE 35: Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des co-propriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Sinistres.

ARTICLE 36: En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Utilisation des indemnités.

ARTICLE 37: 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 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 la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total:

L'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts 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 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 versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruc-

tion de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent 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 avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert, pour les départager, en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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

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 dans les choses communes.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

Dérogations.

ARTICLE 38:

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

b) les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité estimerait que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et les primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Mobilier-Risques locatifs-Recours des voisins.

ARTICLE 39: Chaque propriétaires ou occupant droit construire

personnellement à ses frais à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Assurances responsabilité.

ARTICLE 40: Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile, et notamment pour tous accidents pouvant arriver à la femme à journée ou provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation de l'ascenseur, 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, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes sauf en ce qui concerne la prime pour l'ascenseur qui sera répartie conformément à l'article 24.

CHAPITRE II: -REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Généralités.

ARTICLE 41: Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, 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. Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans un local à désigner par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre, de gérance, et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu

de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

SECTION I.-ENTRETIEN.

ARTICLE 42: Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis et volets devront être effectués aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE 43: Les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent s'il y en a toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage.

Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II. ASPECT.

ARTICLE 44: Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons, ni enseignes, no réclames, ni linges ou autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades à rue, ils seront de teinte claire, flou, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

SECTION III. ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 45: Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casse du bois que dans les caves.

Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE 46: Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libre en tout temps, en conséquence il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroit et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

ARTICLE 47: Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literies habits et meubles, cirage de chaussures etc...

ARTICLE 48: Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux, tous ces animaux de petite taille, qu'à titre de tolérance, toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

ARTICLE 49:

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle manière établir un règlement d'ordre intérieurs pour tous les occupants de l'immeuble.

Il en sera notamment ainsi pour l'usage de l'ascenseur.

SECTION IV- MORALITE-TRANQUILLITE.

ARTICLE 50: Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens de service, de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs.

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

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 la bonne réception radiophonique, aucun moteur ne peut

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

De toute façon les moteurs devront être dotés d'un dispositif anti-parasite.

SECTION V. LOCATION.

ARTICLE 51: Les baux consentis par les propriétaires ou usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de co-propriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux par constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôte et leurs domestiques.

Section VI. DESTINATION DES LOCAUX:

ARTICLE 52: Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni industrie quelconque, de nature à nuire ou incommoder les copropriétaires ou voisins, tels que poissonnerie, pompes funèbres etc... cette énonciation étant énumérative et non limitative.

L'exercice d'une profession libérale (avocat, médecin, architecte, notaire etc...) est autorisée.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans le hall d'entrée il sera permis d'établir une plaque indiquant le nom et la profession des occupants des appartements, le n° de l'appartement occupé et les jours et heures de visites qu'il s'agit de profession dont l'exercice est autorisé dans l'immeuble.

Ces plaques, aussi bien celles apposées à la porte des appartements que celles apposées à l'entrée seront de modèle et dimensions conformes à ce qui sera décidé à cet égard par l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 53: Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons sur les portes et les murs extérieurs, ni dans les escaliers ou dégagements.

Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards de type égrée par le gérant annonçant la vente ou la location d'un appartement.

ARTICLE 54: Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

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

Il est de même formellement interdit de jeter dans le vide poubelle des matières inflammables ou en décomposition.

SECTION VII. FEMME A JOURNÉE.

ARTICLE 55: L'assemblée fixe la rémunération de la femme à journée; Elle sera engagée et payée à la semaine par les soins du gérant qui pourra la congédier, après en avoir référé au conseil de gérance.

ARTICLE 56: Le service de la femme à journée comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Elle devra notamment.

1. Tenir en parfait état de propriété les lieux communs de l'immeuble les trottoirs et la cour basse.

A. Assurer l'évacuation des ordures ménagères.

3. En général faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

ARTICLE 57: Le salaire de la femme à journée constitue une charge commune.

ARTICLE 58: La femme a journée n'a d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à sa différence dont elle doit faire preuve vis à vis de tous les occupants de l'immeuble et leurs visiteurs.

ARTICLE 59: Le gérant sera tenu de congédier la femme à journée si l'assemblée des copropriétaires le décide. A son défaut le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

SECTION VIII; GERANCE.

ARTICLE 60: Le conseil de gérance est composé du Président ou à son défaut du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités, de deux assesseurs et d'un secrétaire ainsi que cela est du reste prévu à l'article 14.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions de conseil de gérance avec voix consultative, à moins qu'il ne soit lui même copropriétaire.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables, non urgents, il peut donner ordre au gérant de congédier la femme à journée.

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

ARTICLE 61: Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra choisir parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux, si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE 62: Le gérant à la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement d'ascenseur, de surveiller la femme à journée, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes, de son propre chef et de faire exécuter ceux qui sont ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE 63: Monsieur Roger Joseph Fr. PELLEGRIN, architecte à Villorbe, avenue Henri I, 262 auteur des plan est l'architecte de l'immeuble.

ARTICLE 64: Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble (toitures, égouts, canalisations, etc...) En cas d'absence, le gérant doit veiller personnellement à son remplacement pour toute la durée de son absence.

ARTICLE 65: Le gérant instruit les contestations relatives au parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques, il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

ARTICLE 66: Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire, son compte particulier. Une provision sera versée au gérant, par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

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

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et la placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra avec l'autorisation du conseil de gérance bloquer les services d'électricité, du gaz et de l'eau desservant l'appartement du défaillant, cette clause est essentielle et de rigueur, le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sactions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de deux cents francs, laquelle sera versée au fonds de réserve.

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

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis à vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seont tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration de celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a: à cet effet, de plein droit entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues, le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis à vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

ARTICLE 67: Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

CHAPITRE II; DISPOSITION GENERALES.

Clause compromissoire.

ARTICLE 68: Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord par

Monsieur le Président du Tribunal de première Instance de Bruxelles sur requête de la partie la plus diligente.

L'Arbitre statuera en amiable compositeur sans devoir respecter formes et délais de procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir respecter formes et délais de procédure.

La sentence sera rendu dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui, elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux tiers des voix.

Règlement de copropriété-Opposabilité aux tiers minute des actes.

ARTICLE 69: Le règlement de copropriété sera imprimé ou polycopié, des exemplaires seront remis aux intéressés aux prix que l'assemblée décidera.

Le règlement 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 l'immeuble un droit de quelque nature que ce 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 d'ailleurs subordonnés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Ces actes seront dressés par le notaire du vendeur de façon à assurer la conservation de toutes les minutes en une seule étude, et chaque acquéreur devra payer forfaitairement une somme de mille cinq cent francs pour contributions dans les frais de l'acte de base.

Election de domicile.

ARTICLE 70: Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire election de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Gérance provisoire.

ARTICLE 71: La gérance de l'immeuble sera assurée à titre transitoire par Mr Vanhame Charles Propriétaire.

TABIEAU DE REPARTITION DES QUOTIENTS DANS LE TERRAIN ET LES PARTIES COMMUNES.

1. Sous-sol: caves:	memoire.
<u>2. Rez de chaussée.</u>	
L'appartement type A n° 1 quatre vingts huit millièmes	88 / 1.000
L'appartement type B n° 2 septante six millièmes.	76 / 1.000
<u>3. Premier étage:</u>	
L'appartement type C n° 3 nonante neuf millièmes.	99 / 1.000
L'appartement type D n° 4 cent dix millièmes.	110 / 1.000
<u>4. Deuxième étage:</u>	
L'appartement type C n° 5 nonante neuf millièmes.	99 / 1.000
L'appartement type D n° 6 cent dix millièmes.	110 / 1.000
<u>5. Troisième étage.</u>	
L'appartement type C n° 7 nonante neuf millièmes	99 / 1.000
L'appartement type D n° 8 cent dix millièmes.	110 / 1.000
<u>6. Quatrième étage:</u>	
L'appartement type C n° 9 nonante neuf millièmes.	99 / 1.000
L'appartement type D n° 10 cent dix millièmes	110 / 1.000
Total: mille millièmes.	1.000 / 1.000

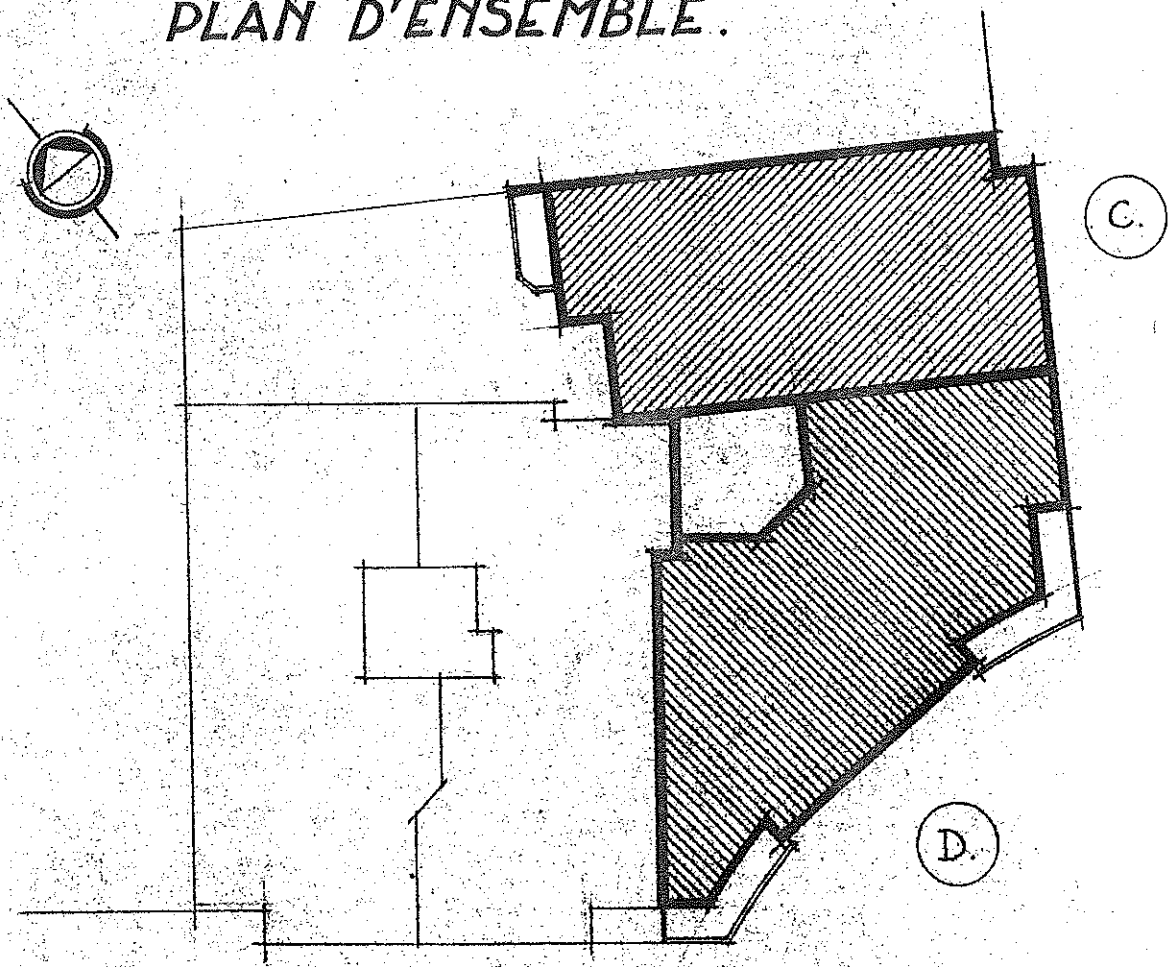
Signé "ne variatur" par le comparant et nous notaire.

Vilvorde, le 28/5/1958.

Suivent les signatures.

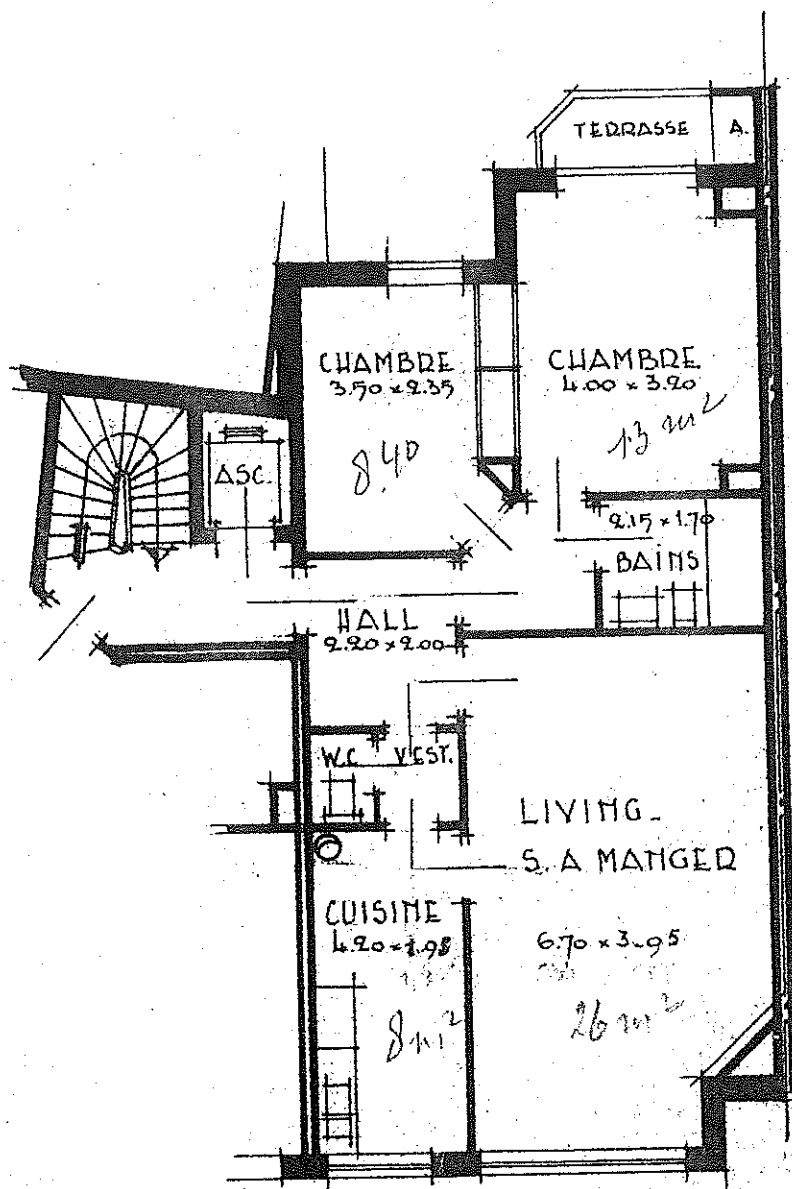
Geregistreerd te Vilvoorde I, de 6 Juni 1958, een blad, geen verzending, boek 11, blad 17, vak 20. Ontvangen veertig frank. De Ontvanger (getekend) De Vos.

PLAN D'ENSEMBLE.



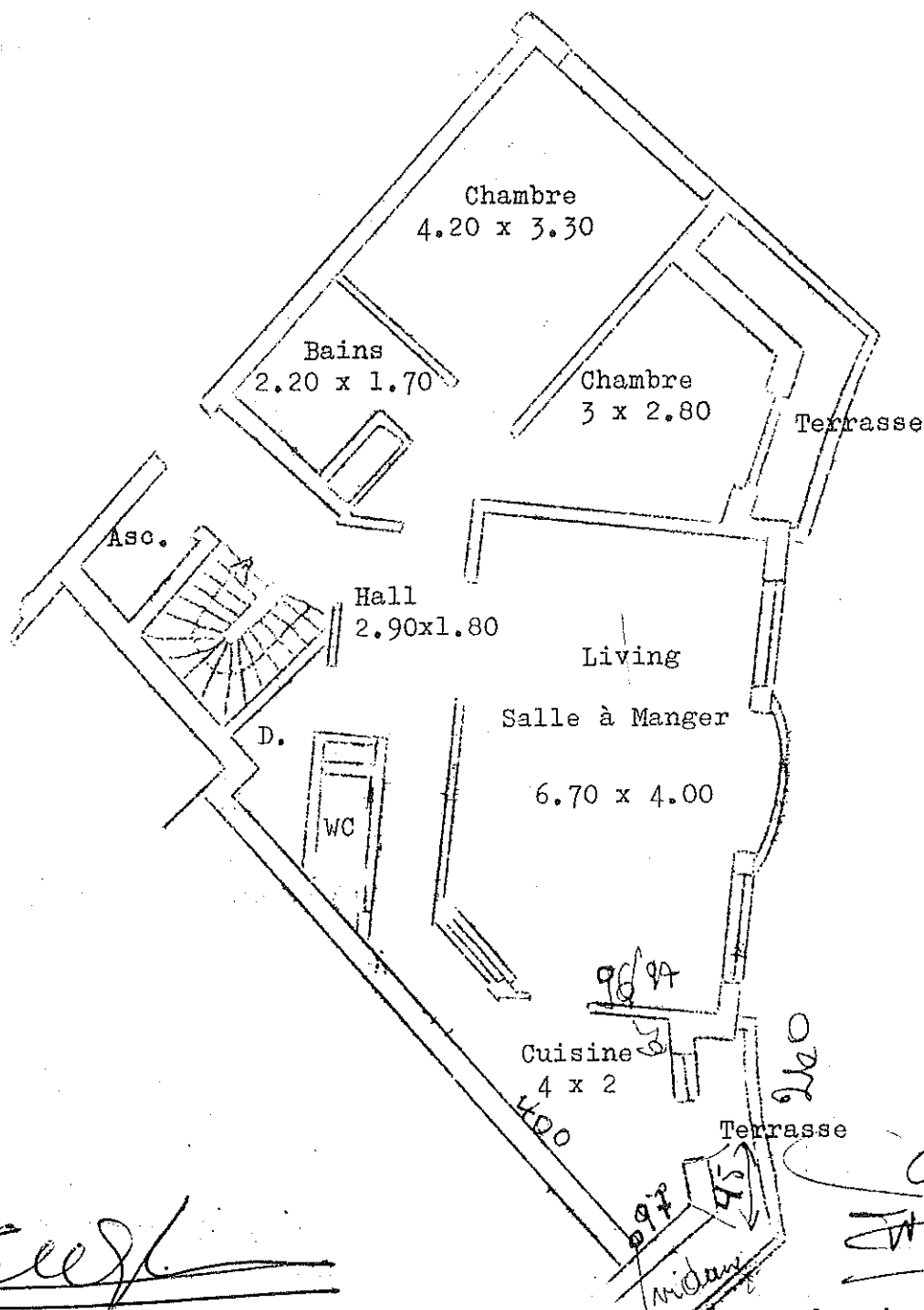
AVENUE HANSEN SOULIE

DUE DE PERVYS



TYPE C.

RUE DI PERVYSE.



Reçu de Monsieur RICAILLE André et Madame, une somme de vingt mille francs à valoir sur le montant - CENT QUINZE MILLE FRANCS - prévu ci-contre.

Une seconde somme de trente mille francs sera versée par Monsieur Ricaille à Monsieur Declerfayt, le 29 janvier 1964 à 11 heures.

Moyennant ce dernier versement un compromis de vente sera établi au profit des époux Ricaille, concernant le bien décrit au vefso, aux conditions prévues par les caractéristiques de notre acte type en 24 articles dont ils ont eu connaissance.

L'acte de vente sera passé par le Notaire Cornélis désigné de commun accord le 14 février à 16 heures et à ce moment le solde des 115.000 francs sera versé. En cas de désistement de Mr et Mme Ricaille, les vingt mille frs présentement versés seraient acquis, sans formalité, à l'Immobilière, à titre d'indemnité. Le 17 janvier 1964

Immobilière DECLERFAYT
SERVICE VIAGERS
15, Rue de Moerkerke,
BRUXELLES 3.-

Tél. 15.65.89.-
15.53.90.-

V. 214.-

PLEINE PROPRIETE D'UN MAGNIFIQUE APPARTEMENT AU 4ME ETAGE D'UN IMMEUBLE
=====

SITUE DANS LE QUARTIER RUE DE PERVYSE - AVENUE HANSEN SOULIE, ENTRE BD
=====

LOUIS SCHMIDT ET PLACE DU ROI VAINQUEUR. - AGES : 66/65 ANS -
=====

Le quartier est moderne et très recherché. Il est dépourvu de toute circulation intense. L'appartement est ensoleillé pendant toute la journée.

DESCRIPTION: L'appartement se trouve dans un immeuble qui en comporte dix à raison de 2 par étage. Celui qui nous occupe a une superficie de 80m² +. Le croquis que l'on trouvera au verso donne les cotes exactes et à l'échelle et remplace avantageusement la plus longue description. Nous ajouterons qu'il y a bien entendu vide-poubelles- parlophone- ouvre-porte.

RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES : Construction : 1959.

Nombre de millièmes dans les parties communes : 110/1.000e.

Désignation juridique de l'appartement : Type D 10 -

Revenu cadastral: Frs. 23.000 réduit à Frs. 21.000.- en cas d'occupation personnelle. Contribution sur cette base: Frs. 4.946.-

Valeur locative: Frs. 3.000.- + les charges.

Charges dans la copropriété comprenant: ascenseur-minuterie-nettoyage des parties communes-assurance des parties communes-chauffage-eau chaude: Frs. 800.- par mois en moyenne avec possibilité de légère fluctuation selon les rigueurs hivernales.

Conditions d'occupation : L'appartement sera libre peu après la passation de l'acte dans un délai suffisant pour permettre aux propriétaires de se reloger. Cette date d'occupation par l'acquéreur peut être envisagée pour avril 64.

CONDITIONS FINANCIERES DE L'OPERATION :

A) Les frais de vente s'élèvent à Frs. 115.000.- comprenant: les frais d'enregistrement, les frais et honoraires de notaires et le montant de la cession de nos droits dans l'opération.

B) La rente viagère est fixée à Frs. 6.500.- par mois sur la base de l'index tel qu'il sera à la fin du mois qui précèdera la passation de l'acte, celui-ci devant être passé en février 1964.

VISITES : Pour visiter téléphoner au 34.90.44. (Mme LORENT) à notre bureau du Boulevard St Michel qui est chargée d'organiser les visites tandis que le compromis de vente sera signé à notre siège central " SERVICE VIAGERS " 15, Rue de Moerkerke (seule rue à gauche dans la Rue Gallait en venant de la Place Liedts) à Bruxelles 3.

Comme toutes nos opérations viagères, celle-ci est régie par notre modèle d'acte type pour " Pleine Propriété " dont tout amateur recevra les caractéristiques écrites avant tout engagement.

R.D.