



ÉTUDE
DE

M^e Lucien CARLY

NOTAIRE

A IXELLES

30 CHAUSSEE DE VLEURGAT

Détenteur des minutes de
Maitre M. FAUQUEL, Maître A. Mahy
et Maîtres Pierzel, Wydemans,
Waucquez, Morey, Timmermans à Ixelles

44225

Acte du 10 février 1964

ACTE DE BASE
=====

et

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE
=====

relatifs

à l'immeuble sis à Woluwe St Lambert
angle de l'avenue des Vaillants et
d'une place à créer

A C T E D E B A S E

---:---:---:---:---:---:---:---:---

L'an mil neuf cent soixante-quatre
Le dix février
Devant nous, Maître Lucien CARLY, notaire à la résidence d'Ixelles.

Ont comparu:

1. Monsieur Jules Joseph Arthur COLLART, industriel, né à Ixelles, le premier janvier mil neuf cent quatre, et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Marie Lucie Simonne VANDERBRUGGEN, sans profession, née à Ixelles, le dix octobre mil neuf cent sept, demeurant ensemble à Ixelles, rue de Theux, n° 109

" Mariés sous le régime de la communauté légale de biens
" à défaut de contrat de mariage "

2. Monsieur Alain Jean Claude Marie CASSE, architecte, né à Uccle, le dix mai mil neuf cent vingt cinq, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Maria Albertina Jeanne Thérèse VRANCKEN, sans profession, née à Uccle, le trente janvier mil neuf cent vingt-six, demeurant ensemble à Uccle, avenue Jean et Pierre Carsoel, n° 126

" Mariés sous le régime de la séparation de biens, avec
" adjonction d'une communauté d'acquêts, aux termes de
" leur contrat de mariage reçu par Maître Marchant, notaire à Uccle, le treize mars mil neuf cent cinquante et
" un "

Lesquels comparants nous ont requis de dresser, ainsi qu'il suit, l'acte de base de l'immeuble ci-après décrit, dont ils sont propriétaires, à savoir:

1. Monsieur et Madame Jules COLLART-VANDERBRUGGEN, à concurrence de septante cinq centièmes indivis
2. Monsieur et Madame Alain CASSE-VRANCKEN, à concurrence de vingt cinq centièmes indivis :

Commune de Woluwe Saint Lambert

Un terrain à bâtir, étant le lot 746, sis à l'angle de l'avenue des Vaillants, où il présente un développement de façade de trente cinq mètres cinquante cinq centimètres, et d'une place à créer où il présente un développement de façade de vingt mètres, cadastré section C, partie des numéros 263/B et 268/0, contenant en superficie neuf ares cinquante et un centiares cinquante cinq dix-milliares (9a. 51 ca. 55 dma.)

Etablissement de la propriété

Les comparants sont propriétaires du terrain prédécrit pour l'avoir acquis dans les proportions indivises reprises ci-dessus, dans une vente publique tenue à la requête de la Commune de Woluwe Saint Lambert, suivant procès-verbal d'

adjudication définitive du ministère de Maître Jean Van Winckel, notaire à Woluwe Saint Lambert, à l'intervention de Maître Paul Nelson et Yvan Delbecque, également notaires à Woluwe Saint Lambert, en date du deux octobre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze du même mois, volume 2729, numéro 20.

Conditions particulières

Le cahier des charges préalable à la vente publique clôturée par Maître Jean Van Winckel, à l'intervention de Maîtres Paul Nelson et Yvan Delbecque, tous prénommés, mentionne entre autres-conditions :

" Le terrain sera réalisé aux clauses et conditions consignées
" dans un cahier des charges-type arrêté en délibération du
" conseil communal de Woluwe Saint Lambert, en date du premier
" septembre mil neuf cent cinquante-neuf, lequel dûment
" timbré, enregistré et signé par les représentants de la
" Commune venderesse et le notaire Emile Timmermans, est demeuré
" annexé à un cahier des charges avec procès-verbal d'
" adjudication définitive dressé par ledit notaire Emile
" Timmermans, le dix neuf novembre mil neuf cent cinquante-
" neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles,
" le dix huit novembre suivant, volume 2212, numéro 7.

" En ce qui concerne le lot 746, le Conseil Communal, en
" date du vingt juin mil neuf cent soixante-deux a décidé de
" compléter le cahier des charges pour la vente des terrains
" communaux comme suit :

" Le ou les acquéreurs du lot 746 s'engagent à construire sur
" celui-ci en conformité avec les règlements communaux en vigueur,
" des immeubles qui devront être mis sous toit avant
" l'expiration d'un délai de trois années, à partir de la date
" du procès-verbal d'adjudication dressé par le notaire chargé
" de la vente.

" Faute par le ou les acquéreurs d'avoir respecté cette
" obligation considérée par les parties comme essentielle à
" la vente, il sera dû par eux à la commune venderesse à
" titre non point d'astreinte, mais de dommages-intérêts forfaitaires
" et conventionnels, et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure
" préalable, une somme égale à cinq francs pour cent du prix de l'adjudication,
" à l'expiration de la troisième année qui suivra celle-ci et en outre
" une somme supplémentaire égale à dix francs pour cent du prix d'adjudication
" à l'expiration de chacune des années ultérieures aussi longtemps
" qu'ils n'auront pas satisfait à cette obligation, sauf empêchement
" de force majeure dûment constaté. Les acquéreurs s'engagent en outre à stipuler
" semblable obligation au bénéfice de la commune venderesse, à charge
" de tous les nouveaux acquéreurs auxquels le lot pourrait être ultérieurement
" revendu, avant qu'ils n'aient satisfait à cette obligation, ils resteront néan-

" moins, solidairement responsables avec ceux-ci du paiement
" des dommages-intérêts ci-dessus forfaitairement fixés.
" Il est expressément fait observer que toutes et chacune
" des clauses et conditions dudit cahier des charges et des
" modifications ci-avant reprises sont obligatoires pour les
" adjudicataires, leurs héritiers, ayants-cause ou représen-
" tants à tous titres.
" En cas de bâtisse les adjudicataires devront se confor-
" mer aux prescriptions de l'autorité compétente pour tout ce
" qui concerne les alignements, zones non aedificandi et tou-
" tes autres prescriptions émanées ou à émaner des autorités
" compétentes et payer toutes taxes ou redevances qui pour-
" raient être dues de ce chef.
" Indépendamment de la hauteur du bâtiment fixée par les
" prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménage-
" ment numéro 6, approuvé par l'arrêté Royal du vingt huit
" mai mil neuf cent cinquante-huit, l'adjudicataire ou ses
" ayants-droit sont obligés de construire un étage supplé-
" mentaire en surélévation et en recul comprenant tous les
" travaux de superstructure.
" Toutes les difficultés qui pourraient surgir quant à la
" délimitation du terrain exposé en vente publique seront
" tranchées par le géomètre auteur du plan (Monsieur Roger
" Réunis, à Anderlecht, rue de Neerpède, 583), dont la
" décision sera souveraine et sans appel ".

PROGRAMME

Sur ce terrain, les comparants ont décidé de construire
des immeubles divisés en appartements et des garages.
Les plans de ces immeubles et garages ont été dressé par
Monsieur Alain CASSE, architecte comparant.

Il a été établi:

1. le plan d'implantation
2. la façade principale et la coupe longitudinale du
" bloc 1 "
3. la façade postérieure et la coupe transversale du
" Bloc 1 "
4. le plan du rez-de-chaussée et des sous-sols du
" Bloc 1 "
5. le plan " type " des 1er, 2me, 3me, 4me et 5me éta-
ge et du 6me étage du " Bloc 1 "
6. les façades principales du " bloc 2 "
7. la façade postérieure, avec coupe du " bloc 2 "
8. le plan du rez-de-chaussée et des sous-sols du
" bloc 2 "
9. le plan " type " des 1er, 2me, 3me, 4me, 5me et du
6me étage du " bloc 2 "
10. le plan des garages - élévation - coupe

Une tolérance de trois à cinq pour cent dans les dimen-
sions des places est acceptée par l'acquéreur entre les co-
tes figurant sur plans et les cotes relevées sur place.

Résidence ATHENA
avenue des Vaillants, 19/21
1200 Bruxelles.

Bruxelles, le 15 Mars 1984.

Madame,
Mademoiselle,
Monsieur,

Le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble a été revu, complété, réimprimé.

Je vous en transmets un exemplaire sous ce pli en vous priant de bien vouloir le lire attentivement.

Je ne doute pas que vous aurez à coeur d'en respecter dans l'esprit et dans la lettre les diverses dispositions afin de faciliter la vie en commun et de maintenir à notre immeuble un standing certain.

D'avance je vous remercie de votre bonne attention et vous prie d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de mes sentiments très distingués.

E. LURQUIN,
Gérant.
t. 733.74.53

Le Conseil de Gérance:

Président : Mr. G. LEVY t. 771.64.19

Assesseurs: au 19 TILMANT Michel t. 358.31.70
au 21 Mr J. KONARZEWSKI t. 770.56.61

Concierge: Mme Bruneel t. 762.13.76

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

A L'USAGE DES OCCUPANTS.

I. DE LA MANIERE D'HABITER.

- 1.- Les occupants de l'immeuble devront habiter les lieux suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils veilleront à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient troublées par leur fait, celui des personnes à leur service ou par les visiteurs.

- 2.- Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. Il est à noter que tout bruit de nature à déranger est interdit entre 22 heures et 7 heures.

Les occupants veilleront à ne pas fermer bruyamment les portes de palier et les portes d'ascenseur et d'entrée, surtout la nuit, afin de ne pas troubler le repos des autres occupants.

- 3.- La porte d'entrée de l'immeuble doit rester fermée à clef en tout temps, à partir de 22 heures. Il y va de la sécurité des occupants.

Ceux-ci veilleront à refermer la porte à clef lors des rentrées après 22 heures.

- 4.- Après 22 heures les lampes du hall d'entrée doivent être éteintes dans l'intérêt commun. Il arrive parfois qu'elle brûlent toute la nuit.

Les occupants sont invités à les éteindre après un usage éventuel après 22 heures.

Il est interdit de bloquer les minuteriers (aussi bien dans les caves) pour quelque motif que ce soit.

- 5.- L'emploi d'instruments de musique, de pick-up et autres est autorisé dans la mesure où ces appareils n'incommodent pas les voisins.

En ce qui concerne les émissions de radio et de télévision, leur puissance sera modérée (à l'oreille) surtout après 22 h.

- 6.- S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des chocs et des parasites, ils devront être amortis et munis de dispositifs éliminant les parasites de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision. Eviter l'usage en cours de soirée.

Aucun moteur ne pourra être autorisé dans les appartements, caves et locaux privés à l'exception de ceux actionnant les appareils ménagers.

- 7.- Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux à condition qu'ils ne gênent pas les autres occupants de l'immeuble.
- Si un animal est 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 statuant à la simple majorité des voix.
- Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement des dommages (et intérêts) causés, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.
- 8.- Les occupants sont priés de respecter la relouse. Il est interdit d'y marcher, d'y jouer et d'y jeter des objets de toute nature.

II. DES APPARTEMENTS.

- 1.- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'y est admis.
- 2.- Les occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toute réparation d'entretien et de nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être étendu du 15 juillet au 15 septembre. Si les occupants s'absentent pour une assez longue période, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise et dont le nom et l'adresse seront connus du gérant et de la concierge, de manière à avoir accès à l'appartement si cela s'avère nécessaire. Ils peuvent aussi remettre la clef sous enveloppe scellée à la concierge.

III. ASPECT et PROPRIÉTÉ.

- 1.- Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets et, en général, de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.
- 2.- Des volets, persiennes et autres dispositifs de protection peuvent être placés mais uniquement à l'intérieur des appartements.
- Toutes aménagements de fenêtres, telles que rideaux et verres sous plomb, visilles de l'extérieur, sont interdites. Par contre il y a obligation de garnir les fenêtres de voile uni, blanc cassé.

- 3.- Il est interdit de mettre sur les terrasses et balcons en façade avant et latérale ni enseigne, réclame, garde-manger, seaux, brosses, linge, cage d'oiseaux et autres objets visibles de l'extérieur; ceci afin de garder à l'immeuble son aspect résidentiel

En un mot, rien ne peut ternir l'aspect et le standing extérieurs de l'immeuble.

- 4.- Sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires 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, hall d'entrée et passages. C'est notamment le cas pour toute inscription ou affiche à caractère provocant ou de polémique.

- 5.- Les occupants de l'immeuble ne pourront scier, casser ou fendre du bois que dans les caves.

- 6.- Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenues libres en tout temps. Elles ne pourront être utilisées comme lieu de réunion ou de jeux d'enfants.

Il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit, entre autres : vélo, voiture et jouet d'enfants.

- 7.- Les occupants veilleront à éviter toutes souillures ou toutes détériorations des locaux à usage commun.

- 8.- Il ne peut être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage tel que : brossage de tapis, literies, meubles et c...

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ou secoués dans l'immeuble ni sur les terrasses, même arrières. Les occupants devront utiliser des appareils ménagers à pét effect.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'entrée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux devront être rigides et métalliques.

- 9.- Utilisation du vide-poubelle et du W.C. (confirmation des multiples rappels antérieurs).

Afin d'éviter l'obstruction des tuyaux de descente l'attention des occupants est attirée sur les différents points suivants :

- A) Le vide-poubelle ne peut recevoir que des déchets ménagers. Ils seront emballés en petits paquets, ceci afin de souiller le moins possible le tuyau de descente et d'éviter des odeurs désagréables dans l'immeuble.

- B) Il ne peut être jeté dans le vide-poubelles :

ni bouteilles, ni bocaux, vides ou non (danger de blessure pour la concierge par suite de cassure)

ni papier épais d'emballage,

ni journaux,

ni livres et revues,

ni boîtes en carton ou autres,

ni fleurs fanées à tiges,

ni, en général, tout ce qui est susceptible d'obstruer le tuyau de descente.

Ces différents objets doivent être descendus à la cave et déposés dans ou près des poubelles.

- C) Dès que l'un des occupants constate que le vide-poubelles est obstrué ou dégage des odeurs anormales, il est prié d'avertir directement le concierge afin que les mesures qui s'imposent puissent être prises dans délai.
- D) W.C. Afin d'éviter des frais élevés de débouchage, les occupants sont instamment priés de ne pas jeter dans les W.C. des linges, langes, gros papiers etc...

IV. DES GARAGES ET DES COURS.

- 1.- Les garages ne peuvent avoir d'autre destination que de garer des voitures à usage particulier (à l'exclusion de toutes voitures de louage), des motos, des vélos, des voitures d'enfant ou servir de réserve.

Ils ne pourront servir de dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inflammables.

Il est interdit de stationner sur la cour; en dehors des garages.

- 2.- Les accès aux garages doivent être maintenus libres en tout temps.

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

- 3.- Les conducteurs ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autre.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

Lorsqu'ils emploient l'éclairage de la cour, ils veilleront à l'éteindre en quittant celle-ci.

Attention : le bouton poussoir n'est pas une minuterie. Il faut appuyer sur le bouton pour éteindre l'éclairage.

V. CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - DIVERS.

- 1.- La participation aux frais des services de chauffage central et d'eau chaude est obligatoire pour tous les occupants.

Les frais d'eau chaude sont répartis suivant les consommations accusées par les compteurs de passage ; ceux résultant du chauffage sont répartis suivant les consommations accusées par les calorimètres, un certain pourcentage étant réparti suivant le nombre de millièmes des appartements.

- 2.- L'usage de l'ascenseur est strictement réservé à l'usage des personnes, à l'exclusion des déménagements et des transports de mobilier (sauf petits objets).

Il est aussi interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés.

- 3.- Les utilisateurs éventuels de "citizen band" sont priés d'émettre sur les longueurs d'ondes officiellement admises toute autre utilisation étant de nature à perturber sérieusement les émissions de radio et de télévision.

VI. SINISTRE INCENDIE

En cas de début d'incendie ou de dégagement de fumées :

- 1.- Prévenez directement les pompiers en appelant le n° 900.
- 2.- Fermez les portes et les fenêtres de l'appartement pour éviter que les courants d'air ne favorisent la propagation du feu.
- 3.- Utilisez, si possible, les extincteurs se trouvant à la cave ou dans les couloirs des étages 1 - 3 et 5.
- 4.- N'utilisez pas l'ascenseur. Son usage est interdit dans ce cas. L'évacuation doit se faire par les escaliers ou par la toiture.

VII. DEMENAGEMENTS.

Pour rappel (V. 2.-) les déménagements sont interdits par les ascenseurs. Ils devront être exécutés par des élévateurs en façade avant.

ERIC RAYMOND LURQUIN

ARCHITECTE - URBANISTE

EXPERT

TEL. 733 74.53

1040 BRUXELLES. 22 mars 1985
AVENUE ALBERT ELISABETH 58

AUX COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE
A T H E N A .

N. REF.

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-dessous le texte voté à l'assemblée générale du 13 février 1985 et qui rappelle les Art. 62 et 64 de ce règlement de copropriété.

Je vous demande de bien vouloir le découper et l'insérer dans votre Acte de Base.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments très distingués.

Les appartements ne pourront être utilisés, dès-à-présent, qu'à usage de simple habitation, à l'exclusion de tout usage professionnel, que ce soit à titre commercial ou de profession libérale. Dès lors, aucune plaque professionnelle ou publicité ne pourra être apposée sur ou devant l'immeuble.

AUTORISATION DE BATIR

Les comparants déclarent que les plans des constructions à ériger ont été soumis aux autorités compétentes et l'autorisation de bâtir a été délivrée.

Description des plans

Sur les plans qui resteront ci-annexés figurent:

PLAN N° 1

Plan d'implantation où l'on remarque:

- 1) la situation du " Bloc I "
- 2) la situation du " Bloc 2 "
- 3) le complexe des garages, comprenant:

a) des parties communes:

l'entrée des garages, le local pour vélos et la cour de manœuvre

b) des parties privatives:

Seize garages numérotés de I à I6 avec leur porte, d'une contenance, à savoir:

garages nos I à 5 : environ seize mètres carrés
garage n° 6 : environ onze mètres carrés
garage n° 7 : environ vingt deux mètres carrés
garage n° 8 : environ vingt et un mètres carrés
garages nos 9 à I6: environ quinze mètres carrés

PLAN N° 2

Elévation de la façade principale et coupe longitudinale du " Bloc I " à front de l'avenue des Vaillants

PLAN N° 3

Elévation de la façade postérieure et coupe transversale du " Bloc I "

PLAN n° 4

A. Plan des sous-sols du " Bloc I " où l'on remarque:

a) des parties communes : la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, les dégagements, les locaux des compteurs, poubelle, les locaux de la chaufferie avec tous ses éléments, et la buanderie

b) des parties privatives

quatorze caves numérotées de I à I4

Ces caves ne possèdent pas de quotités dans les parties communes, distinctes des quotités dans les parties privatives attachées à l'appartement dont la cave est une dépendance.

Les aliénations de caves ne sont permises qu'entre les appartements du " Bloc I ", ces aliénations étant des mutations immobilières doivent, si elles ont lieu, être constatées par acte notarié;

L'ablation d'une cave d'un appartement et son incorporation dans les parties privatives d'un autre appartement ne modifient pas les quotités dans les parties communes des appartements ainsi modifiés.

Une cave ne peut être donnée en location, ni être concédée en jouissance ou être occupée que par une personne occupant un appartement du " Bloc I "

B. Plan du rez-de-chaussée du " BLOC I "

où l'on remarque:

a) des parties communes: l'entrée, le hall commun avec la cage d'escalier, la cage d'ascenseur et jardinets

b) des parties privatives:

1) l'appartement de gauche, comprenant: hall, vestiaire avec armoires, water closet, living, cuisine avec vide poubelle, dressing room, dégagement, deux chambres dont une avec toilette et terrasse, salle de bains, et la porte palière reliant l'appartement au hall commun.

2) l'appartement de droite, comprenant: hall-vestiaire avec armoire encastrée, living, cuisine avec vide-poubelle, water-closet, dégagement, salle de bain, chambre, chambre sur terrasse avec débarras et la porte palière reliant l'appartement au hall commun.

PLAN n° 5

A. Plan type des 1er, 2me, 3me, 4me et 5me étages du " Bloc I "

où l'on remarque:

a) des parties communes pour chacun de ces cinq étages: la cage d'escalier et d'ascenseur, le palier ou hall commun

b) des parties privatives:

1) l'appartement de gauche pour chacun des 1er, 2me, 3me, 4me et 5me étages, comprenant: hall, vestiaire avec armoires, water-closet, dressing room, living, cuisine avec coin à déjeuner et vide poubelle, petite terrasse, dégagement, deux chambres dont une avec toilette et terrasse, salle de bains et la porte palière reliant l'appartement au hall commun

2) l'appartement de droite pour chacun des 1er, 2me, 3me, 4me et 5me étages, comprenant: hall, vestiaire avec armoires, water-closet, bureau, living, cuisine avec vide poubelle et coin à déjeuner et petite terrasse, dégagement, deux chambres dont une avec toilette et terrasse, salle de bains et la porte palière reliant l'appartement au hall commun

B. Plan du 6me étage du " Bloc I ", où l'on remarque:

a) des parties communes: la cage d'escalier et d'ascenseur, le palier ou hall commun

b) des parties privatives:

1) l'appartement de gauche, comprenant: hall, vestiaire avec armoires, water closet, salon, living, terrasse en façade principale, cuisine avec vide poubelle, dégagement, deux chambres dont une avec toilette et terrasse, salle de bains, et la porte palière reliant l'appartement au hall commun.

2) l'appartement de droite, comprenant: hall, vestiaire avec armoires, water closet, bureau, living, terrasse en façade principale, cuisine avec vide-poubelle, dégagement, deux chambre dont une avec toilette et terrasse, salle de bains, et la porte palière reliant l'appartement au hall commun.

PLAN n° 6

Elévation de la façade principale du " Bloc 2 "

PLAN n° 7

Elévation de la façade postérieure et coupe du " Bloc 2 "

PLAN n° 8

A. Plan des sous-sols du " Bloc 2 ", où l'on remarque

a) des parties communes: la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, les dégagements, bac, les locaux des compteurs, les locaux de la chaufferie avec tous ses éléments, la buanderie

b) des parties privatives:
Vingt et une caves numérotées de I à 2I

Ces caves ne possèdent pas de quotités dans les parties communes, distinctes des quotités dans les parties privatives attachées à l'appartement dont la cave est une dépendance.

Les aliénations de caves ne sont permises qu'entre les appartements du " Bloc 2 "; ces aliénations étant des mutations immobilières doivent, si elles ont lieu être constatées par acte notarié.

L'ablation d'une cave d'un appartement et son incorporation dans les parties privatives d'un autre appartement ne modifient pas les quotités dans les parties communes des appartements ainsi modifiés.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance ou être occupée que par une personne occupant un appartement du " Bloc 2 "

B. Plan du rez-de-chaussée du " Bloc 2 " où l'on remarque:

a) des parties communes: le jardinet du côté de la place à créer, le hall d'entrée, le hall commun, avec la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, la conciergerie, comprenant: living-cuisine avec armoire encastrée, chambre avec salle de bains et water closet

b) des parties privatives:

1) l'appartement côté avenue des Vaillants, comprenant: hall, vestiaire avec armoires, living-bureau, cuisine avec coin à manger et vide poubelle, dégagement, water closet, salle de bains, chambre avec toilette et terrasse, une chambre avec armoire encastrée et la porte palière reliant l'appartement au hall commun et le jardinet

2) l'appartement au coin de l'avenue des Vaillants et d'une place à créer, comprenant:

hall, vestiaire avec armoire, living, cuisine avec vide poubelle, dégagement, water-closet, salle de bains, deux

chambres dont une avec toilette, et la porte palière reliant l'appartement au hall commun.

PLAN n° 9

A. Plan type des 1er, 2me, 4me et 5me étages du " Bloc 2 "
où l'on remarque:

a) des parties communes pour chacun de ces quatre étages, ainsi que pour le troisième étage:

la cage d'escalier et d'ascenseur, le palier ou hall commun:

b) des parties privatives:

1. L'appartement côté de l'avenue des Vaillants
pour chacun des 1er, 2me, 4me et 5me étages, comprenant: hall, vestiaire avec armoires, living-bureau, cuisine avec coin à manger et terrasse, vide poubelle, dégagement, water-closet, salle de bains, chambre avec toilette et terrasse, chambre avec armoire encastrée et la porte palière reliant l'appartement au hall commun

2. L'appartement au coin de l'avenue des Vaillants et d'une place à créer

pour chacun des 1er, 2me, 3me, 4me et 5me étages, comprenant: hall, vestiaire, living, cuisine avec terrasse et vide poubelle, dégagement, water-closet, salle de bains, chambre avec toilette, chambre avec terrasse et la porte palière reliant l'appartement au hall commun.

3. L'appartement donnant sur la place à créer, côté droit pour chacun des 1er, 2me, 4me et 5me étages, comprenant: hall avec armoire encastrée, water-closet, living avec petite terrasse, cuisine, dégagement avec armoire encastrée, salle de bains, chambre et petite chambre, et la porte palière reliant l'appartement au hall commun

au 3me étage

L'appartement côté de l'avenue des Vaillants comprenant: hall, vestiaire avec armoires, living-bureau, cuisine avec coin à manger et terrasse, dégagement, water-closet, salle de bains, chambre avec toilette et terrasse, chambre (2) et chambre (3) avec armoire

et l'appartement donnant sur la place à créer, côté droit, comprend: hall avec armoire encastrée, water-closet, living avec petite terrasse, cuisine, dégagement avec armoire encastrée, salle de bain, petite chambre et la porte palière reliant l'appartement au hall commun

B. PLAN DU 6me ETAGE du " BLOC 2 " où l'on remarque:

a) des parties communes: la cage d'escalier et d'ascenseur, le palier ou hall commun

b) des parties privatives:

1) L'appartement côté avenue des Vaillants, comprenant: hall, vestiaire avec armoires, living-bureau, terrasse en façade principale, cuisine avec vide poubelle, dégagement, water-closet, salle de bains, chambre avec toilette et terrasse, chambre avec armoire encastrée et la porte palière

reliant l'appartement au hall commun.

2) l'appartement au coin de l'avenue des Vaillants et d'une place à créer, comprenant:

hall avec armoire encastrée, cuisine avec vide poubelle, living, terrasse sur l'avenue des Vaillants et de la place à créer, chambre, salle de bains, water closet et la porte palière reliant l'appartement au hall commun.

3) l'appartement donnant sur la place à créer, côté droit, comprenant: hall avec armoire encastrée, water-closet, living avec terrasse, cuisine avec vide poubelle, dégagement avec armoire encastrée, salle de bains, chambre, petite chambre et la porte palière reliant l'appartement au hall commun.

PLAN n° IO

A. Le plan des garages: décrit ci-dessus au " plan n° I "

B. La vue en élévation des garages

C. La coupe X-Y d'un garage

P A R T I E S C O M M U N E S

=====

Les parties communes des blocs d'immeubles et complexe de garages dont question aux présentes sont plus amplement décrites au règlement de co-propriété dont question ci-après, elles comprennent notamment le terrain d'une superficie de neuf ares cinquante et un centiares cinquante cinq dix-millièmes d'après titre.

REPARTITION

=====

BLOC I

- L'appartement de gauche au rez-de-chaussée comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et une cave aux sous-sols

b) en co-propriété et indivision forcée:

trois cent/dixmillièmes des parties communes 300/10.000es

- L'appartement de droite à front de l'avenue, au rez-de chaussée, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols

b) en co-propriété et indivision forcée:

deux cent soixante /dixmillièmes des parties communes

260/10.000es

- L'appartement de gauche, au 1er étage comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols

b) en co-propriété et indivision forcée:

trois cents/dix millièmes des parties communes

300/10.000es

- L'appartement de droite, au 1er étage comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix millièmes des parties
communes300/10.000es
- L'appartement de gauche, au 2me étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix millièmes des parties
communes300/10.000es
- L'appartement de droite, au 2me étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une
cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix-millièmes des parties
communes300/10.000es
- L'appartement de gauche, au 3me étage
comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix-millièmes des parties
communes300/10.000es
- L'appartement de droite, au 3me étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix-millièmes des parties
communes300/10.000es
- L'appartement de gauche, au 4me étage comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix-millièmes des parties
communes300/10.000es
- L'appartement de droite, au 4me étage comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix-millièmes des parties
communes300/10.000es

- L'appartement de gauche, au 5^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix-millièmes des parties
communes 300/10.00
 - L'appartement de droite, au 5^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix-millièmes des parties
communes 300/10.00
 - L'appartement de gauche, au 6^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cents quatre vingts/dix millièmes
des parties communes 280/10.00
 - L'appartement de droite, au 6^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent quatre vingts/dix millièmes des parties
parties communes 280/10.00
- TOTAL attribué au " BLOC I " :
quatre mille cent et vingt/dix-millièmes 4.120/10.00

BLOC 2

=====

- L'appartement côté avenue des Vaillants,
au rez-de-chaussée, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent nonante/dix-millièmes des parties
communes 290/10.0
- L'appartement au coin de l'avenue des Vaillants
et d'une place à créer - au rez-de-chaussée,
comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent quatre vingts/dix-millièmes des
parties communes 280/10.0

- II -

- L'appartement côté avenue des Vaillants au premier étage, comprenant
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix-millièmes des parties communes300/10.000es
 - L'appartement au coin de l'avenue des Vaillants et d'une place à créer, au 1er étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent quatre vingts/dix-millièmes des parties communes280/10.000es
 - L'appartement donnant sur la place à créer, côté droit, en regardant la façade - au 1er étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent et vingt/dix-millièmes des parties communes220/10.000es
 - L'appartement côté avenue des Vaillants au 2me étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix-millièmes des parties communes300/10.000es
 - L'appartement au coin de l'avenue des Vaillants et d'une place à créer, au 2me étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent quatre vingts/dix-millièmes des parties communes280/10.000es
 - L'appartement donnant sur la place à créer, côté droit en regardant la façade, au 2me étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave /
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent et vingt/dix-millièmes des parties communes220/10.000es
- /aux sous-sols

- L'appartement côté avenue des Vaillants
au 3^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec deux
caves aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cent et trente/dix-millièmes des par- 330/10.000es
ties communes
- L'appartement au coin de l'avenue des Vaillants
et d'une place à créer, au 3^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent quatre vingts/dix-millièmes des 280/10.000es
parties communes
- L'appartement donnant sur la place à créer,
côté droit, en regardant la façade au 3^{me} étage,
comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
cent nonante/dix-millièmes des parties 190/10.000es
communes
- L'appartement côté avenue des Vaillants, au
4^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix-millièmes des parties 300/10.000es
communes
- L'appartement au coin de l'avenue des Vaillants
et d'une place à créer, au 4^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent quatre vingts/dix-millièmes des 280/10.000es
parties communes
- L'appartement donnant sur la place à créer,
côté droit, en regardant la façade, au 4^{me} étage
comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave
aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent et vingt/dix-millièmes des 220/10.000es
parties communes

- L'appartement côté avenue des Vaillants, au 5^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
trois cents/dix-millièmes des parties communes310/10.0
- L'appartement au coin de l'avenue des Vaillants et d'une place à créer, au 5^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent quatre vingts/dix-millièmes des parties communes280/10.0
- L'appartement donnant sur la place à créer, côté droit, en regardant la façade, au 5^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent et vingt/dix-millièmes des parties communes220/10.0
- L'appartement côté avenue des Vaillants, au 6^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive
l'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent soixante/dix-millièmes des parties communes260/10.0
- L'appartement au coin de l'avenue des Vaillants et d'une place à créer, au 6^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cent et dix/dix-millièmes des parties communes210/10.0
- L'appartement donnant sur la place à créer, côté droit, en regardant la façade au 6^{me} étage, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive:
l'appartement proprement dit avec une cave aux sous-sols
 - b) en co-propriété et indivision forcée:
deux cents/dix-millièmes des parties communes200/10.0

TOTAL attribué au " BLOC 2 "

cinq mille deux cent quarante/dix-millièmes 5.240/10.000es

GARAGES

=====

Chacun des seize garages, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

le local proprement dit avec sa porte

b) en co-propriété et indivision forcée savoir:

les numéros 1 à 5 : quarante/dix-millièmes

soit

deux cents/dix-millièmes 200/10.000es

le numéro 6 : trente/dix-millièmes

30/10.000es

le numéro 7 : quarante-cinq/dix-millièmes

45/10.000es

le numéro 8 : quarante-cinq/dix-millièmes

45/10.000es

les numéros 9 à 16: quarante/dix-millièmes

soit: trois cent et vingt/

dix-millièmes

320/10.000es

Total attribué aux garages: six cent quarante/
dix-millièmes

640/10.000es

Total général: dix mille / dix-millièmes

10.000/10.000es

=====

CONDITIONS DIVERSES

DESTINATION DES APPARTEMENTS

Les appartements ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation ou à l'usage d'habitation et en même temps à l'usage de l'exercice d'une profession libérale.

Il ne pourra être exercé aucun commerce nécessitant un dépôt de marchandises.

Rien n'interdit à un commerçant habitant l'appartement d'y avoir un bureau commercial administratif.

Il est à noter que la destination des appartements est une disposition du règlement d'ordre intérieur lequel ne peut être modifié qu'à la majorité des trois/cinquièmes des voix de l'immeuble.

DESTINATION DES GARAGES

Les garages servent en principe à garer une voiture automobile de maître servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxi ou voiture de location) à y garer des motos avec ou sans side-car, des bicyclettes, des voitures d'enfants. Ils peuvent aussi servir de réserve pour entreposer du mobilier ou des provisions appartenant soit à un propriétaire ou à un occupant d'un appartement de l'immeuble.

Les garages ne peuvent être vendus ou aliénés qu'au profit d'une personne possédant un appartement dans l'immeuble.

TOITURE COUVANT LES BLOCS ET GARAGES

Les toitures ne sont pas accessibles

RESERVE DES MITOYENNETES POUR AVOIR DROIT A L'INDEMNITE DE CESSION

Les comparants se réservent le droit réel de mitoyenneté des murs et pignons qu'ils feront édifier à cheval sur la limite séparative entre le terrain partie commune et les terrains voisins.

Cette copropriété du droit réel de mitoyenneté ne pourra en aucune manière servir de base à une action contre les comparants pour les obliger à entretenir, réparer ou protéger ces murs et pignons, ni intervenir dans les dégâts qui pourront ultérieurement être occasionnés par les murs et pignons à qui que ce soit.

Ce droit a uniquement en vue la perception au profit exclusif des comparants, de l'indemnité qui sera due par les voisins qui feraient usage de ces murs et pignons.

Les comparants toucheront ces indemnités sur simple quittance; ils pourront faire dresser le mesurage et le cubage pour le montant du prix de cession, signer le procès-verbal de cession et le faire enregistrer et éventuellement comparaître à l'acte authentique de cession et le faire transcrire.

Ils pourront céder leur droit réel de mitoyenneté avec leur droit à l'indemnité à qui leur plaira.

Si pour un motif quelconque l'intervention de copropriétaires de l'immeuble était réclamée pour la perfection de la cession, cette intervention devrait être donnée sous la forme requise et à titre absolument gracieux, tout refus devant donner lieu à dommages-intérêts.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Les comparants déclarent opérer la division de l'immeuble qui comportera trente quatre appartements et seize garages, le tout décrit au présent acte et à ses annexes.

Par cette déclaration consignée dans le présent acte, les appartements et garages sont juridiquement créés.

Chacun de ces appartements et garages forment des fonds distincts.

A chaque partie privative, appartement et garage, est attaché le nombre de quotités dans les parties communes divisées en dix mille/dix-millièmes tel que ce nombre est fixé ci-avant.

RENONCIATION A L'ACCESSION

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes, une base légale indiscutable, tous les co-propriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux, à:

- 1) l'appartement et le garage dont il se réserve la propriété entière et exclusive;
- 2) les quotités afférentes au même appartement et garage dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

ETABLISSEMENT DU REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE

En vue de prévenir toutes difficultés dans les rapports de voisinage, de propriété, de co-propriété et d'autres, d'assurer l'administration des parties communes leur entretien, leurs réparations et éventuellement la reconstruction et celle des parties privées, les comparants ont fait dresser un règlement général de co-propriété comportant un statut réel et un règlement d'ordre intérieur.

Ce règlement de co-propriété oblige les comparants aussi longtemps qu'ils sont propriétaires d'une partie de l'immeuble.

Il obligera tous ceux qui à l'avenir seront propriétaires d'un élément privatif avec ses accessoires, les parties communes, ainsi que leurs ayants-droit et successeurs à tous titres.

Tous actes déclaratifs et translatifs de propriété et de jouissance y compris les baux et les concessions de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte la base et plus spécialement encore du règlement de co-propriété et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent, ainsi que dans les effets des décisions des assemblées générales des propriétaires qui seront régulièrement prises conformément audit règlement.

Les comparants, après avoir entendu lecture de ce règlement de co-propriété, ont déclaré reconnaître ledit règlement, ensuite ils ont paraphé chacun des feuillets et signé en notre présence et nous, Notaire, en avons fait même.

Ce document restera ci-annexé.

FRAIS

Le présent acte de base opère la division de l'immeuble, définit la nature des opérations juridiques qui interviennent, établit le règlement de co-propriété.

Les frais de cet acte de base constituent la première charge commune.

Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte de base, domicile est élu par les comparants en leur demeure.

Tous propriétaires devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le canton de justice de paix où l'immeuble est situé, faute de quoi, il sera censé être élu de plein droit dans l'immeuble divisé en appartements, loge du concierge, où toutes les communications ou exploits seront valablement adressés et signifiés.

Certificat d'état civil

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

Dont acte.

Fait et passé à Ixelles, en l'Etude.

Lecture faite, tant du présent acte que de ses annexes, les comparants ont signé avec nous, Notaire.

- Suivent les signatures -

Enregistré dix rôles, trois renvois à Ixelles, 2^{me} Bureau, le vingt février 1964. Volume 340, folio I, case II. Reçu: cent francs. Le Receveur (s) G. Mathot.

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE

Destiné à régir un complexe immobilier à
Woluwe Saint Lambert,
à l'angle de l'avenue des Vaillants et d'une
place à créer

=====

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL

ART. 1 - STATUT

Le statut de l'immeuble - le mot "immeuble" dans le présent texte comprend "tout le complexe immobilier" - règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les co-propriétaires ou titulaires des droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des co-propriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

ART. 2 - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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

ART. 3 - STATUT ET REGLEMENT

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de co-propriété, ou statut immobilier.

x x x

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I : COPROPRIETE INDIVISE ET COPROPRIETE PRIVATIVE

ART. 4 -

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

Les propriétés privatives sont dénommées appartements avec leur cave et garages.

ART. 5 - DIVISION EN DIX-MILLIEMES

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en dix mille/dix-millièmes, attribuées aux appartements et garages dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué est établie à l'article six ci-après.

ART. 6 - TABLEAU INDIQUANT LES QUOTITES EN DIX-MILLIEMES
DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

<u>" BLOC 1 "</u>	Appartement	Rez	gauche	300	10.000es
			droite	260	"
		1er	gauche	300	"
			droite	300	"
		2me	gauche	300	"
			droite	300	"
		3me	gauche	300	"
			droite	300	"
		4me	gauche	300	"
			droite	300	"
		5me	gauche	300	"
			droite	300	"
		6me	gauche	280	"
			droite	280	"
<u>" BLOC 2 "</u>	Appartement	Rez	Vaillant	290	"
			Place	280	"
		1er	Vaillant	300	"
			Coin	280	"
			Place	220	"
		2me	Vaillant	300	"
			Coin	280	"
			Place	220	"
		3me	Vaillant	330	"
			Coin	280	"
			Place	190	"
		4me	Vaillant	300	"
			Coin	280	"
			Place	220	"
		5me	Vaillant	300	"
			Coin	280	"
			Place	220	"
		5me	Vaillant	260	"
			Coin	210	"
			Place	200	"
<u>GARAGES</u>	:	Garage numéro	I	40	"
			2	40	"
			3	40	"
			4	40	"
			5	40	"
			6	30	"
			7	45	"
			8	45	"

Garage numéro	I8	40/10.000es
	II	40 "
	I2	40 "
	I3	40 "
	I4	40 "
	I5	40 "
	I6	40 "

Les caves n'ont pas de quotités distinctes de celles des appartements dont elles constituent une dépendance privative.

REPARTITION DES DIX-MILLIEMES

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation en 10.000 es telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des neuf/dizièmes des copropriétaires.

DUPLEX

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

Les dix-millièmes attachés aux deux ou plusieurs appartements réunis resteront des dix-millièmes distincts.

ART. 7 - PARTIES COMMUNES

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

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (poutres, piliers, hourdis, etc..) les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture; les ornements extérieurs de façade, terrasses et fenêtres, les garde-corps, les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature: eau, gaz, électricité, vide poubelles, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif); les trottoirs, grilles et soubassements.

Aux sous-sols: les halls communs, les escaliers et les cages d'ascenseurs, les dégagements, les locaux des compteurs, les locaux chaufferie avec tous leurs éléments, les tanks à mazout, caves communes, les bacs buanderie.

Aux rez-de-chaussée: les halls d'entrée avec boîtes aux lettres et parlophone, le hall intérieur, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, aeras, le jardinet du côté de la Place à créer, les halls communs, l'entrée des garages, le local

(pour vélos, la cour de manoeuvres, la conciergerie ci-avant)
mieux décrite.

AUX ETAGES: Les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les paliers ou halls communs.

La toiture avec ses canalisations et descentes d'eau pluviales.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service de distribution d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale qui fixera les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter). L'installation de vide-poubelles.

Et, en général, toutes les parties des immeubles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du 8 juillet 1924 et l'usage.

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

L'hypothèque et tous droits réels créés sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables

ART. 8 - PROPRIETE PRIVEE

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif, (à l'exception des choses 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, 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, W.C., salle de bain, etc.. les radiateurs), les parties vitrées des portes et fenêtres, les plafonnages attachés aux hourdis supérieurs formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage (par exemple: conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc...).

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, et à ses frais exclusivement, la distribution intérieure de son appartement, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Les montants des travaux supplémentaires seront facturés immédiatement après l'exécution des travaux demandés.

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.

ART. 9 - MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES PROPRIETAIRES

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale/des voix, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires ainsi que le coût des travaux de modifications seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

ART. 10 - MODIFICATIONS - suite -

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

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

ART. 11 - VOILETS - RADIC - T.V. - TELEPHONE

Les propriétaires pourront placer des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais uniquement placés à l'intérieur des appartements, exception faite du rez-de-chaussée et du dernier étage, ils devront être du modèle agréé par l'Architecte et l'Assemblée Générale. Toutes garnitures de fenêtres telles que rideaux et verres sous plomb, visibles de l'extérieur sont interdites. Par contre, il y a obligation de garnir les fenêtres de voile uni, blanc cassé.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphone sans fils, 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.

ART. 12 - PERCEMENT DES MURS MITOYENS

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale, décidant à la majorité des trois/quarts des co-
statuant à la majorité des 3/5 de la totalité

propriétaires à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire mais avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

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

ART. 13 - GARAGES

Les garages ne peuvent avoir d'autre destination que de garer des voitures, à usage particulier (à l'exclusion de toutes voitures de louage), des motocyclettes, des vélos, des voitures d'enfant ou servir de réserve.

Ils peuvent aussi servir de réserve pour y entreposer du mobilier et des provisions appartenant soit à un propriétaire, ou à un occupant d'un appartement des immeubles, à l'exclusion de tous produits explosifs ou inflammables ou dangereux et sous l'entière responsabilité des propriétaires de ces provisions.

SECTION II : GÉRANT - CONCIERGE - ADMINISTRATION

ART. 14 -

Il est prévu un logement pour concierge. Celui-ci sera engagé par le gérant.

ART. 15 - GÉRANT

Il est fait appel par l'Assemblée Générale aux soins 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.

L'assemblée générale désignera également un co-gérant, lequel remplacera le gérant absent ou défaillant.

Les droits, obligations et pouvoirs du gérant et la surveillance de sa gestion sont définis aux articles 69 et suivants.

ART. 16 - ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine de l'administration en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ART. 17

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

VOIX

Chaque propriétaire d'appartement et de garage a droit à un nombre de voix égal à sa quote-part dans les parties communes, soit:

<u>" BLOC 1 "</u>	Appartement	Rez	gauche	300
			droite	260
		1er	gauche	300
			droite	300
		2me	gauche	300
			droite	300
		3me	gauche	300
			droite	300
		4me	gauche	300
			droite	300
		5me	gauche	300
			droite	300
		6me	gauche	280
			droite	280

<u>" BLOC 2 "</u>	Appartement	Rez	Vaillant	290
			Place	280
		1er	Vaillant	300
			Coin	280
			Place	220
		2me	Vaillant	300
			Coin	280
			Place	220
		3me	Vaillant	330
			Coin	280
			Place	190
		4me	Vaillant	300
			Coin	280
			Place	220
		5me	Vaillant	300
			Coin	280
			Place	220
		6me	Vaillant	260
			Coin	210
			Place	200

Garages numéro	I	40
	2	40
	3	40
	4	40
	5	40
	6	30
	7	45
	8	45
	9	40
	10	40
	11	40
	12	40
	13	40
	14	40
	15	40
	16	40

AU TOTAL

10.000 voi

- 7 -

<u>" BLOC 1 "</u>	Appartement	Rez	gauche	300
			droite	260
	1er	gauche	300	
		droite	300	
	2me	gauche	300	
		droite	300	
	3me	gauche	300	
		droite	300	
	4me	gauche	300	
		droite	300	
	5me	gauche	300	
		droite	300	
6me	gauche	280		
	droite	280		

<u>" BLOC 2 "</u>	Appartement	Rez	Vaillant	290
			Place	280
	1er	Vaillant	300	
		Coin	280	
		Place	220	
	2me	Vaillant	300	
		Coin	280	
		Place	220	
	3me	Vaillant	330	
		Coin	280	
		Place	190	
	4me	Vaillant	300	
		Coin	280	
		Place	220	
	5me	Vaillant	300	
		Coin	280	
		Place	220	
	6me	Vaillant	260	
		Coin	210	
	Place	200		

Garages numéro	I	40
	2	40
	3	40
	4	40
	5	40
	6	30
	7	45
	8	45
	9	40
	10	40
	11	40
	12	40
	13	40
	14	40
	15	40
	16	40

AU TOTAL

10.000 voix

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

ART. 18 - ASSEMBLEE GENERALE

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

Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les propriétaires dans les formes et les délais prescrits ci-après 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 et du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

XV Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins au total trois appartements.

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

ART. 19 - CONVOCATIONS

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours au plus par lettre recommandée adressée au dernier domicile connu en Belgique. 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 deuxième 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 sera de cinq jours francs au moins et dix jours au plus.

ART. 20 - ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque: tous les points portés 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 de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ART. 21 - ASSEMBLEE - PROCURATION

L'assemblée 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 avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaire 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 seront annexés, au procès-verbal de l'assemblée.

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

Quant un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

Le mandat doit 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 le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble 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 et auront le droit d'assister à l'assemblée générale 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 qui sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Un co-propriétaire peut toujours être représenté par son conjoint.

ART. 22 - PRESIDENT - ASSESSEURS

L'assemblée désigne pour le temps qu'il détermine, à la simple majorité des voix, son Président et deux Assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes en cas d'égalité de droits, la présidence reviendra au plus âgé d'entre eux.

ART. 23 - Constitution du bureau

Le Bureau est composé du président assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires présents à l'assemblée ayant le plus grand nombre de millièmes.

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

ART. 24 -

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

ART. 25 - VALIDITE DES DELIBERATIONS

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, mais de l'unanimité des copropriétaires.

Lorsque l'unanimité est requise, le copropriétaire défaillant sera considéré comme consentant 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 étant 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 du gros oeuvre et des choses communes ou intéressant l'harmonie des façades ou accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ART. 26

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils disposent de dix-millièmes

ART. 27 - VALIDITE DES DELIBERATIONS

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq mille/dix-millièmes (jouissance des choses communes).

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tard dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibèrera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et le nombre de dix-millièmes qu'ils possèdent, sauf en ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à la majorité des 3/5 des voix.

ART. 28 - 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 de leur mission en formulant leurs propositions.

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

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

ART. 29 - REGISTRES DES PROCES-VERBAUX

- II -

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

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 ce, en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES COMMUNES
ET RECETTES COMMUNES

ART. 30 - Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part (quotité exprimées en dix-millièmes dans les parties communes), aux dépenses d'entretien et de conservation, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, soit:

<u>" BLCC 1 "</u>	Appartement	Rez gauche	300
		droite	260
		1er gauche	300
		droite	300
		2me gauche	300
		droite	300
		3me gauche	300
		droite	300
		4me gauche	300
		droite	300
		5me gauche	300
		droite	300
<u>" BLCC 2 "</u>	Appartement	Rez Vaillant	290
		Place	280
		1er Vaillant	300
		Coin	280
		Place	220
		2me Vaillant	300
		Coin	280
		Place	220
		3me Vaillant	300
		Coin	280
		Place	190
		4me Vaillant	300
		Coin	280
		Place	220
		5me Vaillant	300
		Coin	280
		Place	220
		6me Vaillant	260
		Coin	210
		Place	200

Garages numéro	I	40
	2	40
	3	40
	4	40
	5	40
	6	30
	7	45
	8	45
	9	40
	10	40
	11	40
	12	40
	13	40
	14	40
	15	40
	16	40

ART. 31 - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

réparations urgentes
réparations et travaux indispensables mais non urgents
réparations et travaux non indispensables

ART. 32 - REPARATIONS URGENTES

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

ART. 33 - REPARATIONS ET TRAVAUX INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS

Ces décisions sont prises par les membres du Bureau: le Président et les deux assesseurs, qui forment ainsi 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.

ART. 34 - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAÎNANT UN AGÈLEMENT OU UNE AMÉLIORATION

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant au moins deux mille cinq cents dix-millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins 7.500 dix-millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité possédant moins des trois/quarts des voix de l'immeuble s'ils s'engagent à supporter seuls la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

ART. 35 - ACCES AUX TERRAINES PRIVATIVES

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 15 juillet au 15 septembre.

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

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

I M P O R T A N T

ART. 36 - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacune des propriétés privées, les impôts seront réputés charges communes.

La division de la matrice cadastrale peut être donnée pour chaque appartement et garage.

ARTICLE 37 - RESPONSABILITE CIVILE DES PROPRIETAIRES

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la co-propriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les autres copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, qu'il soit copropriétaire ou un tiers.

L'assurance Risques Civils pourra couvrir l'ensemble des copropriétaires si l'assemblée générale le décide.

ART. 38 - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation, notamment l'entretien, l'éclairage, l'usure des choses communes dues à l'exercice des professions libérales.

R E C E T T E S

ART. 39 - Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV : ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

ART. 40 - ASSURANCES - INCENDIE & R.C.

L'assurance, tant de choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera contractée à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme choses 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 de 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.

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

ART. 41 - 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.

ART. 42 - SINISTRES

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 générale, et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

CREANCIERS

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.

ART. 43 - INDEMNITES POUR SINISTRES INCENDIE

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) si le sinistre est partiel:

Le gérant emploiera l'indemnité encaissée par lui 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 celui contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

par exemple: si une vétusté de 20 à 30 % était constatée par les experts avant le sinistre, la plus-value de la partie reconstruite serait incontestablement due par le bénéficiaire sinistré, sans que les autres copropriétaires n'interviennent dans les dépenses créant 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 suivant les quotités en dix-millièmes attribuées à chacun.

b) si le sinistre est total:

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des co-propriétaires 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 charge des co-propriétaires dans la proportion des droits de co-propriété 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.

ART. 44 - RACHAT DES DOMAIRES-INDENNITE POUR SINISTRE INCENDIE

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 co-propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en remboursant aux vendeurs 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 payables en même temps que chaque fraction du 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.

ART. 45 - TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT

A.- Si des embellissements avaient 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 co-propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Surprises pour assurances complémentaires:

B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un non-

tant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à la condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

ART. 46 - ASSURANCE ACCIDENT ET R.C.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir par suite de l'utilisation de l'ascenseur ou par le fait de l'immeuble, que la victime soit un habitant 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 dans les proportions fixées ci-après dans la section relative à l'ascenseur.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ART. 47 - LIVRE DE GERANCE

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit, ce règlement pouvant être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux de l'assemblée générale 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.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis dans la loge du concierge, et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène son bien 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 le propriétaire, locataire ou agent - droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé 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.

Les locataires ou ayants-droit s'acquitteront tout comme le copropriétaire de toutes les charges indistinctement dans la répartition des quotités incombant à la partie d'immeuble occupée à titre gratuit ou en vertu d'un bail.

SECTION I - ENTRETEN

ART. 48 - TRAVAUX

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris la peinture des chassiss, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale suivant un plan établi par celle-ci et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue, le bon soin et l'entretien.

ART. 49 - RAMONAGE

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, s'il en est fait usage, par un ramoneur juré; ils devront en justifier au gérant.

SECTION II : ASPECT - INTERDICTIONS

ART. 50 - Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses et balcons, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges, seaux, brosses et autres objets, visibles de l'extérieur.

SECTION III : ORDRE INTERIEUR - INTERDICTIONS

ART. 51 - Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

ART. 52 - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements et les accès aux garages devront être maintenus libres en tous temps. Elles ne peuvent être utilisées comme lieux de réunions ou salles de jeux. Il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit.

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

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ou secoués dans l'immeuble, les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

ART. 53 - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble 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.

ART. 54 - ANIMAUX DOMESTIQUES

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance à 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 statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale, entraînera le contrevenant au paiement des dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION IV - MORALITE - TRANQUILLITE

ART. 55 - Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours y habiter bourgeoisement 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 à leur service et de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

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

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

Aucun moteur ne pourra être utilisé dans les appartements et locaux privés, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

ART. 56 - LOCATION DES APPARTEMENTS

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement et de toutes les décisions prises par les Assemblées Générales 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 co-propriétaires.

ART. 57 - CAVES - GARAGES

Les caves et les garages ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements dans les immeubles, les caves ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble. Les garages pourront être occupés par d'autres personnes.

Il peut être procédé entre co-propriétaires à des échanges de caves; ces échanges devront être constatés par acte notarié, de même que l'échange de garages.

ART. 58 - Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V - CHAUFFAGE CENTRAL

ART. 59 - Le chauffage central et la distribution d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les co-propriétaires et occupants.

Les frais résultant du chauffage sont répartis entre les copropriétaires suivant les consommations accusées par les calorimètres, compte tenu de ce que les propriétaires ou occupants doivent supporter une charge fixe de trente pour cent de la consommation commune, comme les autres charges communes au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux. Les frais résultant de l'eau chaude sont répartis entre les co-propriétaires suivant les consommations accusées par les compteurs de passage, compte tenu de ce que les propriétaires ou occupants doivent supporter une charge fixe de vingt pour cent de la consommation commune, comme les autres charges communes au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

SECTION VI - ASCENSEUR

ART. 60 - L'usage de l'ascenseur est réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Les frais de consommation de l'énergie électrique actionnant les ascenseurs, le remplacement des cables et des patins de freins, les fusibles, l'abonnement d'entretien, l'assurance responsabilité civile pour les ascenseurs et les réparations d'entretien seront répartis entre les co-propriétaires de chacun des blocs pour les ascenseurs respectifs, de la manière suivante:

<u>" BLOC I "</u> appartement Rez		gauche	25/1.000es
		droite	25 "
1er		gauche	60 "
		droite	60 "
2me		gauche	75 "
		droite	75 "
3me		gauche	85 "
		droite	85 "
4me		gauche	85 "
		droite	85 "
5me		gauche	85 "
		droite	85 "
6me		gauche	85 "
		droite	85 "

<u>" BLOC 2 "</u> appartement	Rez Vaillant	23/1.000es
	Place	23 "
1er Vaillant	Coin	40 "
	Place	40 "
2me Vaillant	Coin	50 "
	Place	50 "
3me Vaillant	Coin	68 "
	Place	57 "
4me Vaillant	Coin	46 "
	Place	57 "
5me Vaillant	Coin	57 "
	Place	57 "
6me Vaillant	Coin	57 "
	Place	57 "

ART. 61 - Les autres frais relatifs à l'ascenseur et notamment les grosses réparations et les frais de remplacement de l'ascenseur et de ses éléments combinés sont répartis entre les co-propriétaires par bloc, au prorata de leur part dans les parties indivises.

SECTION VII : DESTINATION DES LOCAUX

ART. 62 - Les appartements ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation ou à l'usage d'habitation et en même temps à l'exercice d'une profession libérale; rien n'est interdit à un commerçant habitant un appartement de l'immeuble d'y avoir un bureau commercial purement administratif.

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 l'immeuble ne peut troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble provoquait un usage intensif de certaines parties communes, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec la gérance pour fixer un forfait d'indemnité due à la communauté pour cet usage dans la mesure où il dépasse la normale.

ART. 63 - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans l'immeuble sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires des immeubles par cette aggravation des risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur; un bidon de 10 litres d'essence sera toléré dans le garage.

Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans les immeubles ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autres.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

Aucune voiture de location (taxi ou voiture de louage), aucune voiture de livraison, aucune voiture ou camion à usage commercial ne peut être garé dans l'immeuble; toutefois, un propriétaire ou un locataire d'appartement pourra garer dans l'immeuble une camionnette lui appartenant.

ART. 64 - Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription, aucun drapeau ou oriflamme, sauf le drapeau national ne pourront être placés aux fenêtres et balcons, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall d'entrée et passage.

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

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

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire, mais ces inscriptions seront du modèle admis par l'assemblée générale.

ART. 65 - CONCIERGE

Un concierge sera choisi par l'assemblée générale de l'immeuble qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, lequel en aura préalablement référé au Conseil de gérance.

ART. 66 - Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs et les trottoirs, cours, ainsi que les éléments décoratifs des petits jardinets,
- 2) Evacuer les ordures ménagères;

- 3) Fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiqué;
- 4) Recevoir les paquets et commissions;
- 5) Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer;
- 6) Surveiller et entretenir le chauffage central et la chaudière d'eau chaude
- 7) Faire les petites réparations d'entretien aux ascenseurs
- 8) Surveiller les entrées et les sorties des garages
- 9) En général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général des blocs.

ART. 67 - Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet, aux frais de la communauté.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

ART. 68 - Le gérant est tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

A défaut par le gérant de congédier le concierge dont l'assemblée désire le renvoi, le congé lui sera signifié par un délégué des co-propriétaires ayant obtenu cette décision avec plus de 50 % des voix.

Le titulaire de la conciergerie ne pourra exercer aucune autre fonction que l'entretien des parties communes et la surveillance de l'immeuble. Si le concierge est marié, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble, aucune profession, ni métier étranger au service des blocs.

SECTION VIII - GERANCE

ART. 69 - Il sera constitué un Conseil de Gérance.

Le Conseil de Gérance est composé du président et de deux assesseurs.

Le gérant 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, ordonne les travaux indispensables, mais non urgents, et peut donner ordre au gérant de congédier un concierge.

Le Conseil de gérance surveille les achats de combustibles, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Il prend toutes les dispositions utiles pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs et tous appareillages communs.

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

Le Conseil de gérance délibérera valablement si deux de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, 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.

ART. 70 - GERANT

Le gérant est élu par l'assemblée générale; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, des chauffages centraux, du service de l'eau chaude et de tous appareils communs.

Il surveille le concierge qu'il choisit et congédie, donne les ordres nécessaires au concierge, 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 co-propriétaires le montant des recettes et dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le gérant veille au bon entretien général des immeubles et garages.

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

(Il fait rapport 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..

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et les soumet à son approbation. Il en reçoit décharge s'il y a lieu.

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

Une provision sera versée au gérant par les propriétaires, 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.

ART. 71 - POUVOIRS DU GERANT

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 en paiement le propriétaire défaillant.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité et jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres co-propriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement le montant des loyers, 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 IX - CHARGES COMMUNES

ART. 71 - De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les co-propriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-avant, à l'article 60 concernant les ascenseurs et à l'article 59 concernant le chauffage central et l'eau chaude.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes dont les locaux du concierge; le salaire du concierge et les versements légaux de la sécurité sociale; les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel commun, entretien et réparation des appareils de chauffage, boîte 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...

Tels sont encore les frais d'éclairage des parties communes et les dépenses du chauffage central et éventuellement du service de distribution d'eau chaude.

ART. 72 - Les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité, et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire, qui disposeront de compteurs personnels.

Ils pourront obtenir des Régies d'Electricité et de Gaz des tarifs spéciaux s'ils en font la demande.

ART. 73 - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des co-propriétaires.

SECTION X - DISPOSITIONS GENERALES

ART. 74 - En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation 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, recours au juge compétent.

Les poursuites en paiement se font devant le juge de Paix.

Ixelles, ce dix février mil neuf cent soixante-quatre.

- Suivent les signatures -

Enregistré vingt cinq rôles, vingt-cinq renvois à Ixelles, 2^{me} bureau, le vingt février 1964. Volume 56, folio 92, case 24. Reçu: cent francs. Le Receveur (s) G. Mathot.