

**Etude  
de Maître Denis DECKERS  
Notaire  
Allée du Cloître 7 - 1050 Bruxelles.**

=====

**RESIDENCE "LES VIOLETTES - LES PERVENCHES"  
à IXELLES  
avenue Ernestine / avenue des Courses**

=====

**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE  
CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

## ACTE DE BASE

Dossier : LD/15.121

Répertoire : 930636

L'an MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS

Le vingt-deux septembre.

Devant Nous, Maître Denis DECKERS, Notaire à Bruxelles.

## A COMPARU :

La société privée à responsabilité limitée B.V.B.A. RAMAX ZOUTE, ayant son siège social à 1000 à 1020 Bruxelles, avenue des Pagodes 1;

inscrite au registre de commerce à Bruxelles numéro 564.982.

TVA-numéro 433.103.119

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Vincent de GHELDERE-JOOS, à Knokke-Heist le quinze janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié à l'annexe au Moniteur Belge du quatre février suivant sous le numéro 880204-129;

Le siège social a été transféré en vertu d'une décision du conseil des gérants du sept juin mil neuf cent nonante-trois, déposée pour publication à l'annexe du Moniteur Belge.

Ici représentée par, en vertu des statuts, par l'un de ses gérants:

- Monsieur Luc PLASMAN, gérant, demeurant à Bever, Puydt 20

agissant en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire tenue le quatorze janvier mil neuf cent nonante-deux, publié à l'annexe au Moniteur Belge le douze mars mil neuf cent nonante-deux sous le numéro 920312-172.

plus loin nommée "LE PROMOTEUR"CHAPITRE I - ACTE DE BASEI. EXPOSE :La société privée de responsabilité limitée B.V.B.A. RAMAX ZOUTE est propriétaire du terrain décrit ci-dessous :

### DESCRIPTION DU BIEN

#### COMMUNE D'IXELLES (cinquième division)

Une parcelle de terrain à bâtir située à front de l'avenue Ernestine et avenue des Courses, connue au cadastre suivant titres et recent extrait de la matrice cadastrale sous la section E numéros 6/E/20, 6/z/30, 6/H/19 en 6/D/20 pour une superficie totale de neuf ares septante centiares.

Tenant ou ayant tenu aux consorts VANDE PITTE-LEROY, aux consorts ZAREMBA-COSTIANOSKI et aux consorts WINSSINGER-DUCHATEAU.

### II. ORIGINE DE PROPRIETE

La société B.V.B.A. RAMAX ZOUTE est propriétaire du terrain et des constructions à démolir, à savoir:

#### I. A. a) les biens sis à Ixelles, avenue Ernestine 3 et avenue des Courses 6

appartenaient originairement et depuis plus de trente ans, à

1. monsieur Lucien VANNERUS, pour l'usufruit et
2. à l'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES, pour la nue propriété.

L'usufruit de monsieur Lucien VANNERUS, veuf de madame Hélène CARPENTIER s'est éteint suite à son décès, survenu le vingt-cinq janvier mil neuf cent septante, de sorte que l'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES est devenue pleine propriétaire des biens.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire VAN HALTEREN à Bruxelles, le vingt-neuf novembre mil neuf cent septante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt janvier mil neuf cent septante-deux, volume 4389 numéro 30, contenant partage entre l'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES et la VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL (ayant obtenu la personnalité civile par la loi du vingt-huit mai mil neuf cent septante) des biens propriété de l'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES dénommée UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES-VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL (dissoute et mise en liquidation par la même loi) les biens ont été attribués à la VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL.

La VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL a vendu les biens à la société anonyme IMMO 2000 à Ixelles, savoir:

- l'immeuble avenue Ernestine 3, aux termes d'un acte reçu par le notaire Gaston BORREMANS à Schaerbeek le trente avril mil neuf cent septante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le

dix-sept mai suivant volume 4832 numéro 13

- l'immeuble avenue des Courses 6, aux termes d'un acte reçu par ledit notaire BORREMANS, le sept octobre mil neuf cent septante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente et un octobre suivant volume 5110 numéro 11.

b) L'immeuble sis avenue des Courses

8 - 10

appartenait originairement et depuis plus de trente ans à madame Louise Sarah Wilhemine Juliette PRINGIERS, sans profession, divorcée de monsieur Gustave Henri WALTHAUSE à Watermael-Boitsfort.

Madame Louise PRINGIERS a vendu le bien à la société anonyme IMMO 2000 à Ixelles aux termes d'un acte reçu par les notaires André van der VORST à Ixelles et Michel STEENEBRUGGEN à Forest, le vingt-neuf octobre mil neuf cent septante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le huit décembre suivant volume 5086 numéro 20.

B. Ladite société anonyme IMMO 2000 à Ixelles, était issue de la transformation en société anonyme aux termes d'un acte reçu par le notaire DELCROIX à Bruxelles, le vingt-trois juin mil neuf cent septante-deux, de la société de personnes à responsabilité limitée IMMO 2000, elle-même constituée par acte du notaire DELCROIX du seize mars mil neuf cent septante.

La société anonyme IMMO 2000 précitée, mise en liquidation par décision de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois mars mil neuf cent septante-neuf, a fait apport des TROIS biens immeubles prénommés à la société anonyme ENTREPRISES CESAR LEFEBVRE dans le cadre d'une opération de fusion, aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire COL-LON à Etterbeek, le vingt-trois mars mil neuf cent septante-neuf, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt avril suivant sous le numéro 638-1. Cet acte a été transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf avril suivant volume 5713 numéro 14.

Aux termes dudit procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire, la société anonyme ENTREPRISES CESAR LEFEBVRE a pris la dénomination IMMO 2000.

C. La nouvelle société anonyme IMMO 2000, mise en liquidation a fait apport des trois biens immeubles prédictis à la société anonyme IMMOBILIERE DE LA RUE BLANCHE (constituée le vingt-huit mai mil neuf cent septante-cinq) dans le cadre d'une opération de fusion par absorption, aux termes d'un

procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire DELCROIX, prénommé, le vingt-huit mars mil neuf cent quatre-vingt, publié aux annexes du Moniteur belge du dix-huit avril suivant, sous le numéro 818-12. Cet acte a été transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit mai suivant volume 5919 numéro 2.

Aux termes dudit procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire, la société anonyme IMMOBILIERE DE LA RUE BLANCHE a pris la dénomination IMMO 2000.

D. Cette dernière société anonyme IMMO 2000 a vendu les trois biens immeubles prédicts à la société anonyme STUDIORENT, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Sylvain LINKER à Jumet, le quatre octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux octobre suivant volume 6788 numéro 1.

E. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques NEYRINCK à Bruxelles, à l'intervention du notaire Sylvain LINKER à Jumet, le vingt-sept avril mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze mai suivant volume 7092 numéro 19, la société anonyme STUDIORENT a vendu les trois immeubles à:

- monsieur Edouard Paul Marie Adrien VANDE PITTE, administrateur de société, époux de madame Ghislaine Yvette Marie LEROY, à Watermael-Boitsfort et
- monsieur Jean Marie Ernest Alice Ghislain BERTRAND, administrateur de société, époux de madame Jocelyne Marie Jeanne Ghislaine DRIEN, à Bierges.

F. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Hans BERQUIN à Bruxelles, à l'intervention du notaire Claude FORTEZ, à Bruxelles, le vingt et un février mil neuf cent nonante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre février suivant volume 8303 numéro 15, monsieur Edouard VANDE PITTE et monsieur Jean Marie BERTRAND ont vendu les trois immeubles à ladite société B.V.B.A. RAMAX ZOUTE.

#### II. A. le bien sis à Ixelles, avenue des Courses

4 appartenait originellement et depuis plus de trente ans, en propre, à madame Hélène Chantale Gabrielle CARPENTIER, sans profession, épouse de monsieur Lucien Jules VANNERUS, à Ixelles.

Les époux VANNERUS-CARPENTIER étaient mariés sous le régime de la communauté d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Char-

les DELPORTE, ayant résidé à Bruxelles, le quatorze novembre mil neuf cent un.

B. Madame Hélène VANNERUS-CARPENTIER, prénommée, est décédée à Ixelles, le quatorze mars mil neuf cent cinquante-cinq, sans laisser d'héritier réservataire.

C. Suivant son testament authentique reçu par maître Jacques VAN WETTER à Ixelles en date du seize février mil neuf cent cinquante-quatre, madame VANNERUS-CARPENTIER a légué la nue-propriété de l'immeuble à monsieur Henri Léon MERTENS, pensionné, époux de madame Aline MOLITOR, à Watermael-Boitsfort, réservant la totalité de l'usufruit de sa succession à son époux survivant, monsieur Lucien VANNERUS, prénommé.

D. Monsieur Lucien VANNERUS est décédé à Ixelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent septante et son usufruit est venu à s'éteindre.

E. Monsieur Henri MERTENS, prénommé, était marié avec madame MOLITOR sous le régime de la séparation pure et simple des biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Jean MAETERLINCK à Gent le vingt octobre mil neuf cent quarante-et-un.

F. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Odette DE WYNTER à Auderghem le douze avril mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit mai suivant volume 7339 numéro 12, monsieur Henri MERTENS a vendu le bien à Monsieur Patrick MERTENS, ambulancier, célibataire, à Ixelles.

G. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Hans BERQUIN à Bruxelles et le notaire Odette DE WYNTER à Auderghem, le vingt-cinq février mil neuf cent nonante-et-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept février suivant volume 8316 numéro 2, monsieur Patrick MERTENS a vendu le bien à la société B.V.B.A. RAMAX ZOUTE.

### III. PROMOTION IMMOBILIÈRE

Le promoteur se propose d'ériger sur le terrain comme décrit avant, un ensemble d'immeuble dont les parties privatives (appartements, flats, bureaux, emplacements de voitures, garages et caves) feront l'objet d'un droit de propriété privatif et dont les biens ou parties à l'usage des différentes propriétés appartiendront en copropriété et indivision forcée aux propriétaires des dites parties privatives, et

ceci, chaque fois pour la fraction déterminée ci-dessous.

Cet ensemble d'immeuble sera dénommé :

**RESIDENCE "LES VIOLETTES - LES PERVENCHES"**

=====

L'immeuble du côté de l'avenue Ernestine portera le nom Résidence "LES VIOLETTES";

l'immeuble du côté de l'avenue des Courses portera le nom Résidence "LES PERVENCHES".

Le promoteur a l'intention de vendre les parties privatives soit avant le commencement des travaux, soit au cours de ces travaux, soit après, mais les conventions auront toujours pour objet la partie privative entièrement achevée.

Les travaux de construction et d'achèvement, aussi bien des parties communes que des privatives, seront exécutés par le promoteur ou par les personnes désignées par lui.

Après cet exposé, la comparante nous demande d'acter :

1) sa volonté de mettre le complexe sous le régime spécial de la division horizontale du droit de propriété, comme prévu à l'article cinq cent septante-sept bis du code civil.

Il en résulte : qu'à partir de la première vente ou mutation, le complexe sera divisé, d'une part en parties privatives sur lesquelles le propriétaire exercera un droit de propriété privatif et exclusif, et d'autre part en parties ou biens communs qui appartiendront en copropriété et indivision forcée aux propriétaires des différentes parties privatives ensemble, chacun pour la fraction déterminée ci-dessous et ceci comme complément nécessaire de la partie privative.

2) Le règlement suivant ci-dessous qui détermine les droits et obligations des propriétaires des parties privatives ; ce règlement a force de loi pour tous les propriétaires, tant actuels que futurs, et pour tous leurs successeurs à quelque titre que ce soit, indivisiblement tenus.

Dans tout acte déclaratif ou translatif de droits de propriété ou de jouissance, en ce compris les contrats de location, le nouvel acquéreur sera subrogé à son prédécesseur dans tous les droits et obligations résultant du présent règlement et des décisions prises par l'assemblée générale des co-

propriétaires.

A défaut d'acte ou d'écrit, le seul fait d'être propriétaire, usufruitier, locataire ou simple occupant, entraînera l'obligation de respecter scrupuleusement toutes les prescriptions en la cause.

Après cet exposé, la comparante nous a demandé d'acter: LE REGLEMENT DE COPROPRIETE ET LE STATUT IMMOBILIER.

Se basant sur le droit prévu par l'article cinq cent septante-sept bis, premier paragraphe du code civil, les comparants ont établi, comme suit, le statut réel du bien immobilier, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, la destination et la reconstruction éventuelle de ce bien immobilier.

Le statut réel est décrit dans cet acte de base sous le chapitre I. Acte de Base et Chapitre II. Règlement de copropriété.

En outre, un règlement d'ordre intérieur qui sera valable entre les parties et leurs successeurs sera dressé ; ce règlement régit la jouissance de la propriété et les particularités de la vie en communauté et ne fait pas partie du statut réel. Par conséquent, il peut être modifié conformément aux conditions qu'il énonce lui-même. Ces modifications ne doivent pas être transcrrites au bureau des hypothèques.

Le règlement d'ordre intérieur est décrit sous le chapitre III. Règlement d'ordre intérieur.

#### IV. DESCRIPTION ET COMPOSITION DU COMPLEXE

Ainsi qu'il est mentionné ci-dessus, le terrain qui sera en indivision entre les propriétaires des parties privatives du complexe est actuellement connu au cadastre sous la section E numéros 6/E/20, 6/z/30, 6/H/19 et 6/D/20 pour une superficie totale de neuf ares septante centiares.

Et la comparante nous a immédiatement présenté - pour faire partie intégrante du présent acte, et ce en application de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifié par la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent septante et en application de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en

voie de construction - les documents suivants :

1/ un jeu de plans du complexe, dressé par le bureau d'architecture Henri MONTOIS, société anonyme, à 1050 Bruxelles, avenue Maurice 1, en date du vingt-quatre avril mil neuf cent nonante-deux, pourvu du sceau de la commune, comprenant seize plans, à savoir:

- numéro de plan ARO01 : implantation
- numéro de plan ARO02 : sous-sol
- numéro de plan ARO03 : rez-de-chaussée
- numéro de plan ARO04 : premier étage
- numéro de plan ARO05 : deuxième et troisième étages
- numéro de plan ARO06 : quatrième et cinquième étages
- numéro de plan ARO07 : sixième étage
- numéro de plan ARO08 : septième étage
- numéro de plan ARO09 : toitures
- numéro de plan ARO11 : coupe AA
- numéro de plan ARO12 : coupe BB
- numéro de plan ARO13 : façade avant
- numéro de plan ARO14 : façade arrière
- numéro de plan ARO15 : façade avant
- numéro de plan ARO16 : façade arrière
- numéro de plan ARO17 : schema sanitaires

2/ Une copie du permis d'urbanisme, délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'IXELLES, à la société anonyme I.P.E.O., le quatorze mai mil neuf cent nonante-trois sous les références 121/92-117/1-3.

3) un exemplaire du cahier des charges et conditions générales de vente en application de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

4) un exemplaire de la description technique du complexe.

Tous les documents précités et annexés constitueront, après signature "ne varietur" par la comparante et nous, Notaire, ensemble avec le présent acte de base le fondement des conditions de vente concernant les différentes parties privatives du complexe immobilier et en feront partie intégrante.

Tout nouveau propriétaire sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant de cet acte (statut réel immobilier, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur), des conditions générales de vente et des prescriptions urbanistiques résultant du permis de bâtir.

ANALYSE DETAILLÉE ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE -  
ATTRIBUTION DES PARTIES COMMUNES

A titre de copropriété indivise, il est attribué à chaque partie privative un nombre de dix millièmes dans les parties communes du bâtiment et du terrain, ainsi qu'il est déterminé ci-après.

DESCRIPTION - SITUATION ET IMPLANTATION.

La résidence "LES VIOLETTES - LES PERVENCHES" est un complexe d'immeuble comprenant un étage aux sous-sols, un rez-de-chaussée et sept étages.

Il se compose de deux blocs nommés:

- Résidence "LES VIOLETTES"
- Résidence "LES PERVENCHES"

L'étage aux sous-sols comprend les emplacements de voitures, box et les caves -destinés aux deux blocs- et est accessible par une rampe se situant côté avenue des Courses.

Le jardin situé devant l'immeuble côté avenue Ernestine est commun. Il en est de même pour toute superficie qualifiée comme "jardin"

## 1. LES SOUS-SOLS

### A. PARTIES COMMUNES

I. Se situant au niveau -1 du bloc dénommé Résidence LES PERVENCHES:

- avec accès du côté de l'avenue des Courses, une rampe et les passages vers les emplacements de voitures, garages et les caves
- un local de détenteur de gaz, un local de compteurs d'eau, un sas, un escalier, un ascenseur avec cage d'ascenseur

II. Se situant au niveau -1 du bloc dénommé Résidence LES VIOLETTES:

- les passages vers les emplacements de voitures, garages et les caves
- un local poubelles; un sas, un escalier, un ascenseur avec cage d'ascenseur

### B. PARTIES PRIVATIVES

#### I. Dans le bloc "LES PERVENCHES"

Ce sous-sol comporte:

- huit (8) emplacements de voitures et/ou garages numérotés "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" et "20".

Chaque emplacement de voiture et/ou garage comprend -en propriété privative et exclusive- l'emplacement de voiture et/ou garage même

#### II. Dans le bloc "LES VIOLETTES"

Ce sous-sol comporte:

- douze (12) emplacements de voitures et/ou garages numérotés "8", "9", "10", "11", "12", "13", "14", "15", "16", "17", "18" et "19".

Chaque emplacement de voiture et/ou garage comprend -en propriété privative et exclusive- l'emplacement de voiture et/ou garage même.

- trente-et-une (31) caves non numérotées.

Chaque cave comprend -en propriété privative et exclusive- la cave même avec sa porte.

## 2. REZ-DE-CHAUSSEE

### A. PARTIES COMMUNES

#### I. Dans le bloc LES PERVENCHES:

- une entrée avec porte d'entrée, un grand hall d'entrée
- l'allée et la sortie des sous-sols
- la rampe et les passages vers les emplacements de voitures, garages et bureaux
- un local poubelles, un sas, un escalier, un ascenseur avec cage d'ascenseur, une cave commune
- un deuxième escalier attenant à l'emplacement de voiture numéro 7.

#### II. Dans le bloc LES VIOLETTES:

- les passages vers les emplacements de voitures et ou/garages et les bureaux
- un sas, un escalier, un hall, un ascenseur avec cage d'ascenseur
- deux jardins séparés par une rampe

### B. PARTIES PRIVATIVES

#### I. Dans le bloc LES PERVENCHES:

- huit emplacements de voitures et/ou garages numérotés "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7" et "11" Chaque emplacement de voiture et/ou garage comprend -en propriété privative et exclusive- l'emplacement de voiture et/ou garage même.

#### II. Dans le bloc LES VIOLETTES:

- trois (3) emplacements de voitures et/ou garages numérotés "8", "9" et "10" Chaque emplacement de voiture comprend -en propriété privative et exclusive- l'emplacement de voiture et/ou garage même.
- deux bureaux

a) Le bureau dénommé "0.1", se compose:

- en propriété privative et exclusive :

d'un hall, un vestiaire, un W.C., une kitchinette donnant accès au jardin côté avenue Ernestine, un bureau.

- en copropriété et indivision forcée :

cent septante-quatre/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain

b) Le bureau dénommé "0.2", se compose:

- en propriété privative et exclusive :

d'un W.C., une kitchinette, et un bureau.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent et onze/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

### 3. PREMIER ETAGE

#### A. PARTIES COMMUNES

deux blocs comprenant chacun un escalier et cage d'escalier, ascenseur et cage d'ascenseur et palier, un escalier attenant à l'appartement type "1.2" donnant accès sur l'espace situé entre les deux blocs un espace situé entre les deux blocs

#### B. PARTIES PRIVATIVES

##### Dans le bloc LES PERVENCHES

1) L'appartement numéro "1.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un débarras/chaufferie, une cuisine donnant sur une terrasse, une salle à manger, un salon, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains et un W.C., et une chambre à coucher numéro 2.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante-neuf/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

2) Le flat numéro "ST.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

une entrée, une salle de bains avec W.C., un living donnant sur une loggia

- en copropriété et indivision forcée :

cent et quatre/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

3) L'appartement numéro "1.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un grand hall, un débarras/chaufferie, une cuisine donnant sur une terrasse, une salle à manger, un salon, une salle de bains, une chambre à coucher numéro 1, une chambre à coucher numéro 2, une salle de bains, un vestiaire, une chambre numéro 3 et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :

trois cent septante-sept/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

##### Dans le bloc LES VIOLETTES

4) L'appartement numéro "1.1.", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un débarras/chaufferie, une cuisine

donnant sur une loggia, un séjour, une salle de bains, deux chambres à coucher et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent soixante-sept/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

5) L'appartement numéro "1.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un vestiaire, un débarras/chaufferie, une cuisine donnant sur un loggia, une salle à manger, un salon, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains, une chambre à coucher numéro 2, une douche et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

4. DEUXIEME ETAGEA. PARTIES COMMUNES

deux blocs comprenant chacun un escalier et une cage d'escalier, ascenseur et cage d'ascenseur et palier

B. PARTIES PRIVATIVES

Sous bloc LES PERVENCHES:

1) L'appartement numéro "2.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un débarras/chaufferie, une cuisine donnant sur une terrasse, une salle à manger, un salon, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains et un W.C., et une chambre à coucher numéro 2.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante-neuf/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

2) Le flat numéro "ST.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

une entrée, une salle de bains avec W.C., un living donnant sur une loggia

- en copropriété et indivision forcée :

cent et quatre/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

3) L'appartement numéro "2.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un grand hall, un débarras/chaufferie, une cuisine donnant sur une terrasse, une salle à manger, un salon, une salle de bains, une chambre à coucher numéro 1, une chambre à coucher numéro 2, une salle de bains, un vestiaire, une chambre numéro 3 et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :

trois cent septante-sept/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

Dans le bloc LES VIOLETTES:

4) L'appartement numéro "2.1.", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un débarras/chaufferie, une cuisine donnant sur une loggia, un séjour, une salle de bains, deux chambres à coucher et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent soixante-sept/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

5) L'appartement numéro "2.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un vestiaire, un débarras, une cuisine donnant sur une loggia, une salle à manger, un salon, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains, une chambre à coucher numéro 2, une douche et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

## 5. TROISIEME ETAGE

### A. PARTIES COMMUNES

deux blocs comprenant chacun un escalier et une cage d'escalier, ascenseur et cage d'ascenseur et palier

### B. PARTIES PRIVATIVES

Dans le bloc LES PERVENCHES:

1) L'appartement numéro "3.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, chaufferie, une cuisine donnant sur une terrasse, une salle à manger, un salon, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains et un W.C., et une chambre à coucher numéro 2.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante-neuf/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

2) Le flat numéro "ST.3", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

une entrée, une salle de bains avec W.C., un living donnant sur une loggia

- en copropriété et indivision forcée :

cent et quatre/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

3) L'appartement numéro "3.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un grand hall, un débarras/chaufferie, une cuisine donnant sur une terrasse, une salle à manger, un salon, une salle de bains, une chambre à coucher numéro 1, une chambre à coucher numéro 2, une salle de bains, un vestiaire, une chambre numéro 3 et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :

trois cent septante-sept/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

Dans le bloc LES VIOLETTES:

4) L'appartement numéro "3.1.", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un débarras/chaufferie, une cuisine donnant sur une loggia, un séjour, une salle de bains, deux chambres à coucher et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :  
deux cent soixante-sept/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

5) L'appartement numéro "3.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
un hall, un vestiaire, un débarras, une cuisine donnant sur une loggia, une salle à manger, un salon, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains, une chambre à coucher numéro 2, une douche et un W.C.  
- en copropriété et indivision forcée :  
deux cent septante/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

## 6. QUATRIEME ETAGE

### A. PARTIES COMMUNES

deux blocs comprenant chacun un escalier et une cage d'escalier, ascenseur et cage d'ascenseur et palier

### B. PARTIES PRIVATIVES

#### Dans le bloc LES PERVENCHES

1) L'appartement numéro "4.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, chaufferie, un débarras, une cuisine, une salle à manger donnant sur la terrasse, un salon, une chambre à coucher numéro 1, une douche, une chambre à coucher numéro 2, une salle de bains, un W.C., et une chambre à coucher numéro 3.

- en copropriété et indivision forcée :

trois cent quarante-sept/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

2) L'appartement numéro "4.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un débarras/chaufferie, une salle à manger donnant sur la terrasse, un salon, une salle de bains, deux chambres à coucher, un vestiaire, une chambre à coucher et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :

quatre cent et onze/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

#### Dans le bloc LES VIOLETTES

3) L'appartement numéro "4.1.", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un débarras/chaufferie, une cuisine donnant sur une loggia, un séjour, une salle de bains, deux chambres à coucher et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent soixante-sept/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

4) L'appartement numéro "4.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un vestiaire, un débarras, une cuisine donnant sur une loggia, une salle à manger, un salon, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains,

une chambre à coucher numéro 2, une douche et un W.C.  
- en copropriété et indivision forcée :  
deux cent septante/dixmillièmes dans les parties  
communes du bâtiment, dont le terrain.

## 7. CINQUIEME ETAGE

### **A. PARTIES COMMUNES**

deux blocs comprenant chacun un escalier et une cage d'escalier, ascenseur et cage d'ascenseur et palier

### **B. PARTIES PRIVATIVES**

#### Dans le bloc LES PERVENCHES

1) L'appartement numéro "5.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, chaufferie, un débarras, une cuisine, une salle à manger donnant sur la terrasse, un salon, une chambre à coucher numéro 1, une douche, une chambre à coucher numéro 2, une salle de bains, un W.C., et une chambre à coucher numéro 3.

- en copropriété et indivision forcée :

trois cent quarante-sept/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

2) L'appartement numéro "5.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un débarras/chaufferie, une salle à manger donnant sur la terrasse, un salon, une salle de bains, deux chambres à coucher, un vestiaire, une chambre à coucher et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :

quatre cent et onze/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

#### Dans le bloc LES VIOLETTES:

3) L'appartement numéro "5.1.", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un débarras/chaufferie, une cuisine donnant sur une loggia, un séjour, une salle de bains, deux chambres à coucher et un W.C.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent soixante-six/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

4) L'appartement numéro "5.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un vestiaire, un débarras, une cuisine donnant sur une loggia, une salle à manger, un salon, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains,

une chambre à coucher numéro 2, une douche et un W.C.  
- en copropriété et indivision forcée :  
deux cent septante/dixmillièmes dans les parties  
communes du bâtiment, dont le terrain.

8. SIXIEME ETAGEA. PARTIES COMMUNES

deux blocs comprenant chacun un escalier et une cage d'escalier, ascenseur et cage d'ascenseur et palier

B. PARTIES PRIVATIVES

Dans le bloc LES PERVENCHES:

1) L'appartement numéro "6.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un vestiaire, chaufferie, une cuisine donnant sur la terrasse, une salle à manger, un salon, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains, un W.C., et une chambre à coucher numéro 2.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante-neuf/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

2) L'appartement numéro "6.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un salon, une salle à manger, un débarras/chaufferie, une cuisine donnant sur la terrasse, un vestiaire, une salle de bains, deux chambres à couchers numéros 1 et 2, un W.C. et une grande terrasse.

- en copropriété et indivision forcée :

trois cent cinquante-quatre/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

Dans le bloc LES VIOLETTES:

3) L'appartement numéro "6.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un W.C., une chambre à coucher numéro 3, une douche, une salle de bains, deux chambres à coucher numéros 2 et 1, un hall de nuit, un débarras, une cuisine donnant sur une loggia, chaufferie, un vestiaire, une salle à manger, un séjour, un débarras situé à l'extérieur de l'appartement accessible par la terrasse, ainsi que la grande terrasse.

- en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante-neuf/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

## 9. SEPTIEME ETAGE

### A. PARTIES COMMUNES

deux blocs comprenant chacun un escalier et une cage d'escalier, ascenseur et cage d'ascenseur, une chambre des machines

### B. PARTIES PRIVATIVES

Dans le bloc LES PERVENCHES:

1) L'appartement numéro "7.1", comprenant :  
 - en propriété privative et exclusive :

palier, un hall, un vestiaire, un chambre à coucher numéro 1, un dressing, une salle de bains, deux chambres à coucher numéros 2 et 3, un hall de nuit, une douche, un débarras/chaufferie, une cuisine, un W.C., une salle à manger, un salon, une terrasse accessible par le palier.

Une servitude de passage est créée à charge des propriétaires de cet appartement à l'effet de donner l'accès à la chambre des machines pour l'exécution de travaux de réparations.

- en copropriété et indivision forcée :  
 quatre cent dix-neuf/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

Dans le bloc LES VIOLETTES:

2) L'appartement numéro "7.1", comprenant :  
 - en propriété privative et exclusive :

palier, un hall, un salon, une salle à manger, un débarras/chaufferie, une cuisine, un vestiaire, une salle de bains, une douche, deux chambres à coucher numéros 1 et 2, un W.C. et une grande terrasse accessible par le palier.

Une servitude de passage est créée à charge des propriétaires de cet appartement à l'effet de donner l'accès à la chambre des machines pour l'exécution de travaux de réparations.

- en copropriété et indivision forcée :  
 trois cent vingt-quatre/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

10. HUITIEME ETAGE - TOITURES

PARTIES COMMUNES

- deux blocs comprenant chacun sa toiture

- Dans le bloc LES PERVENCHES:

Une terrasse qui figure -sous liséré jaune- au plan AR009 ci-annexé.

Cette terrasse est grevée d'un droit réel de jouissance perpétuel en faveur des propriétaires actuels et futurs (ainsi que tous leurs ayants-droit et successeurs à tous titres) de l'appartement situé au huitième étage de l'immeuble voisin, sis à Ixelles, Rond Point de l'Etoile numéro 3 en vertu d'une "Convention d'usage", signée le vingt septembre mil neuf cent nonante-trois, laquelle convention sera constatée par acte authentique.

### MODIFICATION DES PLANS

Comme exposé ci-après (Chapitre I - Acte de Base. V. Modification de la description et des plans de construction) le promoteur est autorisé à modifier pendant la construction la composition et la configuration des parties privatives et communes et les plans de constructions.

Faisant usage de ce droit, le promoteur a:

- changé la numérotation des emplacements/garages sis au sous-sol
  - numéroté les caves sises au sous-sol
  - modifié la composition des bureaux sis au premier étage
  - prévu la possibilité de réunir en UN SEUL APPARTEMENT, les appartements types "3.1" et "3.2" situés au troisième étage dans le bloc LES VIOLETTES
  - prévu la possibilité de réunir en UN SEUL APPARTEMENT, les appartements types "4.1" et "4.2" situés au quatrième étage dans le bloc LES VIOLETTES
  - prévu la possibilité de réunir en UN SEUL APPARTEMENT, les appartements types "5.1" et "5.2" situés au cinquième étage dans le bloc LES VIOLETTES

Sont annexés également au présent acte, les plans d'exécution de l'architecte Henri MONTOIS à 1050 Bruxelles, à savoir:

- numéro du plan AR002 du trois décembre mil neuf cent nonante-deux : sous-sol
- numéro du plan AR003 du trois décembre mil neuf cent nonante-deux : rez-de-chaussée
- numéro du plan AR006B du trois décembre mil neuf cent nonante-deux : variante quatrième et cinquième étage.

Suite aux adaptations apportées aux plans originaux, la description telle qu'elle est reprise ci-dessus (Chapitre I - Acte de Base. IV. Description et composition du complexe - Analyse des plans) doit être lue comme suit:

## 1. LES SOUS-SOLS

### I. Dans le bloc "LES PERVENCHES"

Contrairement à ce qui a été dit dans la description ci-dessus, les huit (8) emplacements de voitures et ou/garages sont numérotés comme suit:  
"12", "13", "14", "15", "16", "17", "18" en "31".

### II. Dans le bloc "LES VIOLETTES"

- Contrairement à ce qui a été dit dans la description ci-dessus, les douze (12) emplacements de voitures et ou/garages sont réduits à six emplacements de voitures-doubles numérotés comme suit:

"19-20", "21-22", "23-24", "25-26", "27-28", "29-30"

- Les trente-et-une caves sont numérotées de "1" à "31"

2. REZ-DE-CHAUSSEE

## Dans le bloc "LES VIOLETTES"

1) Le bureau dénommé "0.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un vestiaire, un W.C., une kitchinette, un bureau, un hall d'attente donnant accès au jardin côté avenue Ernestine

- en copropriété et indivision forcée :

cent septante-quatre/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

2) Le bureau dénommé "0.2", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un vestiaire, un W.C., une kitchinette, un bureau, un local d'archives et un hall donnant accès au jardin côté avenue Ernestine

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent et onze/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

### 3. TROISIEME ETAGE

Dans le bloc "LES VIOLETTES"

Les appartements type "3.1" et "3.2" situés au troisième étage pourront être réunis en UN SEUL APPARTEMENT dénommé "3.1"

L'appartement numéro "3.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un vestiaire, un W.C., une buanderie, une cuisine, un salon, une salle à manger, un bureau donnant sur deux terrasses, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains, deux chambres à coucher numéros 2 et 3, un W.C., un hall de nuit, une salle de bains et un débarras/chaufferie.

- en copropriété et indivision forcée :

cinq cent trente-sept/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

4. QUATRIEME ETAGE

## Dans le bloc "LES VIOLETTES"

Les appartements type "4.1" et "4.2" situés au quatrième étage pourront être réunis en UN SEUL APPARTEMENT dénommé "4.1"

L'appartement numéro "4.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un vestiaire, un W.C., une buanderie, une cuisine, un salon, une salle à manger, un bureau donnant sur deux terrasses, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains, deux chambres à coucher numéros 2 et 3, un W.C., un hall de nuit, une salle de bains et un débarras/chaufferie.

- en copropriété et indivision forcée :

cinq cent trente-sept/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

## 5. CINQUIEME ETAGE

Dans le bloc "LES VIOLETTES"

Les appartements type "5.1" et "5.2" situés au cinquième étage pourront être réunis en UN SEUL APPARTEMENT dénommé "5.1"

L'appartement numéro "5.1", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall, un vestiaire, un W.C., une buanderie, une cuisine, un salon, une salle à manger, un bureau donnant sur deux terrasses, une chambre à coucher numéro 1, une salle de bains, deux chambres à coucher numéros 2 et 3, un W.C., un hall de nuit, une salle de bains et un débarras/chaufferie.

- en copropriété et indivision forcée :

cinq cent trente-six/dixmillièmes dans les parties communes du bâtiment, dont le terrain.

V. MODIFICATION DE LA DESCRIPTION ET DES PLANS  
DE CONSTRUCTIONS - EXECUTION DES TRAVAUX - CONDITIONS  
PARTICULIERES - SERVITUDES

MODIFICATION DE LA DESCRIPTION DU COMPLEXE

Ni la description, ni les plans sur lesquels cette description est basée, ni la composition et la configuration des parties privatives et communes, ne sont définitifs.

Ils peuvent être modifiés, même pendant la construction, dans la mesure où ces modifications sont requises par les autorités compétentes ou par la Régie des Eaux et de l'Electricité, ou dans la mesure où ces modifications sont nécessaires pour l'art de la construction ou parce que l'architecte du bâtiment estime qu'elles pourraient améliorer les parties communes ou l'utilité des services communs, ou encore dans la mesure où le promoteur estime au cours des travaux de construction que ces modifications sont nécessaires ou utiles, et ceci selon les conceptions du promoteur dont les décisions à cet égard sont entièrement libres.

La réglementation ci-dessus vaut également lorsqu'il en résulte des modifications aux parties communes ou aux parties privatives.

C'est ainsi que, entre autres et à titre d'exemple, le promoteur est autorisé à modifier les plans en fonction des résultats de l'étude de béton. En aucun cas, un acheteur pourrait exercer quelque recours que ce soit concernant la construction de colonnes de béton ou concernant leur emplacement, leur volume ou celui des poutres en béton. Plus précisément la forme, la surface et même la situation exacte des garages et des caves seront déterminées librement et aucun recours ne pourra être exercé à ce sujet ou en ce qui concerne les conséquences des conduites ou des tuyaux qui traverseraient les dites parties privatives.

MODIFICATION DE LA COMPOSITION INTERIEURE -  
DEMENAGEMENTS

Le promoteur est, entre autres, toujours autorisé :

- 1) à modifier la disposition intérieure des parties privatives ;
- 2) à réunir deux ou plusieurs parties privatives situées au même étage en une seule propriété ; à

diviser un seul privatif en plusieurs privatifs

3) à joindre une ou plusieurs pièces d'une partie privative à la partie privative adjacente ;

4) à réunir deux parties privatives dont le plafond et le plancher se touchent en une seule partie privative et d'en faire ainsi ce que l'on appelle un "duplex", réunies l'une à l'autre par un escalier privé ;

5) après avoir réalisé les modifications autorisées ci-dessus, à en revenir à la conception d'origine, c'est-à-dire celle des plans, ou à n'importe quelle conception qui soit conforme à la technique de la construction et qui garantisse à tous les occupants du bâtiment la tranquilité à laquelle ils ont droit.

Dans chacun de ces cas le total des parties communes sera inchangé, mais les parties indivises dans les parties communes, qui dépendent des parties privatives modifiées, seront augmentées ou diminuées de commun accord et compte tenu de la modification de la superficie.

Tous les travaux doivent être exécutés conformément aux règles de l'art de la construction et avec le souci de troubler le moins possible la tranquilité des autres occupants.

Le promoteur érigera les appartements aux sixième et septième étages en construction arrière. Les frais d'entretien et de réparation du sol des terrasses restent à charge de leurs propriétaires. Tous les autres frais, en particulier ceux qui concernent l'étanchéité, restent à la charge de la collectivité dans la même mesure que tous les autres frais concernant les toitures, sauf recours en cas d'abus de droit.

Il est déterminé, à titre de servitude, et où toute partie privative pourra servir comme fonds dominant et fonds servant, que des étriers, des crochets et d'autres appareils utiles en cas de déménagement, peuvent être fixés aux gouttières, balcons, terrasses, façades etc. et ceci en vue du déménagement de meubles et de mobilier des et vers les différentes parties privatives.

Ainsi, chaque privatif devra tolérer, sans aucune indemnité, que des meubles et objets mobiliers soient hissés ou descendus, et que les personnes chargées d'apporter ou d'emporter les meubles ou le mobilier en question aient libre accès à travers les parties privatives vers les terrasses et balcons.

Une servitude de passage est créée à charges des propriétaires des appartements sis au septième étage à l'effet de l'accès au toit pour l'exécution des travaux de réparations.

#### DESTINATION

Ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, deux parties privatives du rez-de-chaussée ont une destination de bureaux

Il est interdit d'établir dans le bâtiment des établissements pouvant être rangés dans la catégorie d'établissements dits insalubres, dangereux et/ou incommodes.

Les locaux sont destinés exclusivement à des fins résidentielles, ou à des bureaux destinés à l'exercice de professions libérales ou similaires (par exemple: comptable indépendant), pour autant que les prescriptions urbanistiques l'autorisent. Ces locaux sont destinés à l'exercice d'un bureau de haut luxe. La jouissance des autres occupants ne pourra jamais être troublée.

#### ENTREE EN JOUISSANCE

Afin d'éviter tout dommage et de limiter les désagréments d'une occupation prématuée, les acheteurs renoncent au droit de prendre possession de leurs privatisés avant la réception provisoire, sauf accord explicite et écrit du promoteur.

Il est interdit à l'acheteur d'exécuter lui-même ou de faire exécuter des travaux à son appartement avant la réception provisoire.

#### CABINE DE TRANSFORMATION

Le promoteur a le droit de mettre gratuitement un ou plusieurs locaux à la disposition de la Régie chargée de la distribution d'électricité et pour toute utilité publique quelconque, et ce, pour qu'elle y installe une cabine de transformation. Les frais d'entretien et d'éclairage de ce local, ainsi que les primes d'assurance "responsabilité", seront à charge de cette Régie qui ne devra cependant intervenir dans aucun frais relatif à la collectivité. Seul le délégué de la Régie aura accès à ce local, et ceci à tout moment.

SERVITUDES DE FAIT

En attendant la finition complète du complexe, des passages et accès provisoires, qui néanmoins ne constituent qu'une simple situation de fait et qui de ce fait ne créent aucun droit réel, peuvent être prévus.

En général, le promoteur peut - ou pourra - établir pendant les travaux de construction du complexe un ensemble de situations de fait en faveur de et au détriment des différentes ailes ou blocs qui constitueraient une servitude si le fonds appartenait à plusieurs propriétaires. Etant donné que le présent acte prévoit la division juridique du droit de propriété, ces servitudes seront constituées juridiquement à partir du moment de la vente d'un élément privatif du complexe à un tiers, et trouveront leur origine dans la convention entre parties ou dans la destination du père de famille, en application des articles 692 et suivants du code civil.

Il en est ainsi notamment pour la vue et la lumière, les escaliers et les cages d'escalier - les ascenseurs - la ventilation - l'écoulement des eaux de pluie et usées, conduites d'eau et d'électricité, téléphone, installation de sécurité - distribution de télévision, et caetera - l'utilisation des parties communes générales et particulières pour l'éclairage, la ventilation, l'insonorisation du bruit des parties privatives; le placement des conduites, d'appareils et d'installations qui sont nécessaires ou utiles pour l'exploitation ou l'occupation d'un local privatif; les tableaux indicateurs; le placement de réservoirs, de pompes et d'échelles et en général pour toutes les parties communes et les servitudes établies à charge d'autres ailes, ainsi qu'ils figurent de façon directe ou indirecte ou se trouvent liés de façon intégrante aux plans annexés au présent acte ou à leur exécution selon les travaux de construction.

Toutes les contestations, de quelque nature qu'elles soient, qui pourraient trouver leur origine dans la notion de servitude, (et plus spécialement sa conservation et ses modalités d'exécution), seront obligatoirement et souverainement tranchées par l'architecte du complexe, qui assurera la fonction d'arbitre, sans appel ni recours.

STATUT DU JARDIN

Le jardin situé à l'avenue Ernestine est commun.

CONDITIONS PARTICULIERES DES TITRES PRECEDENTS

A. L'acte reçu par le notaire Hans BERQUIN, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Claude FORTEZ à Brugelette, le vingt-et-un février mil neuf cent nonante-deux, contient les conditions spéciales, ici littéralement reproduites:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN.

"De akte van notaris Jacques NEYRINCK te Brussel met tussenkomst van notaris Sylvain LINKER, te Jumet de dato zeventig april negentienhonderd zeventachtig, waarvan hiervoor sprake, bevat de volgende bijzondere voorwaarden, hierna letterlijk weer gegeven :

""4. Les acquéreurs s'entendront directement avec les propriétaires voisins, ayants-droit, pour tout ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines, sans l'intervention de la venderesse ni recours contre elle. ...

""CONDITIONS SPECIALES.

""La venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens immeubles prédicts et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant encore résulter en ce qui concerne les immeubles sis à Ixelles, avenue Ernestine, 3 et avenue des Courses 6, prédicts sub I et II, des stipulations suivantes reprises dans l'acte pré-rappelé du notaire DELPORTE du quatre juillet mil neuf cent, littéralement reproduites comme suit:

""""L'acquéreur s'interdit, pour lui et ses ayants droits, d'établir, et ce à titre de servitude et au profit des terrains appartenant aux héritiers Coché dans le même quartier, dans les bâtiments à construire sur ledit terrain tout commerce ou négoce pouvant incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, et tout établissement de nature à dépréciéer les terrains voisins notamment usine à vapeur, atelier de menuiserie, de serrurerie, magasin de houille, de bois à brûler, d'engrais, de bières, de chaux, restaurants, estaminets et autres.

""""Il est également interdit aux acquéreurs d'élever sur le terrain vendu des murs de clôture ayant plus de deux mètres vingt-cinq centimètres de hauteur.""""

B. L'acte reçu par le notaire Hans BERQUIN, à Bruxelles, et le notaire Odette DE WYNTER, à Auderghem, le vingt-cinq février mil neuf cent nonante-deux, contient les mêmes conditions spéciales que celles insérées ci-devant.

VI. TABLEAU RECAPITULATIF DES PARTIES COMMUNESSOUS-SOLSEMPLACEMENTS DE VOITURES ET/OU GARAGES:

12 garage	42
13 garage	40
14 emplacement de voiture	30
15 emplacement de voiture	30
16 emplacement de voiture	30
17 garage	40
18 garage	40
19-20 emplacement de voiture-double	87
21-22 emplacement de voiture-double	82
23-24 emplacement de voiture-double	72
25-26 emplacement de voiture-double	74
27-28 emplacement de voiture-double	77
29-30 emplacement de voiture-double	77
31 garage	47

CAVES:

Chaque cave dispose de cinq quotités: 31 x 5 155

REZ-DE-CHAUSSEEEMPLACEMENTS DE VOITURES ET/OU GARAGES:

1 garage	42
2 garage	40
3 emplacement de voiture	30
4 emplacement de voiture	30
5 emplacement de voiture	30
6 emplacement de voiture	30
7 emplacement de voiture	30
8 emplacement de voiture	30
9 emplacement de voiture	30
10 emplacement de voiture	30
11 garage	45

BUREAUX:

0.1	174
0.2	211

PREMIER ETAGELES PERVENCHES

1.1	279
ST.1	104
1.2	377

<b>LES VIOLETTES</b>	
1.1	267
1.2	270
<b><u>DEUXIEME ETAGE</u></b>	
<b>LES PERVENCHES</b>	
2.1	279
ST.2	104
2.2	377
<b>LES VIOLETTES</b>	
2.1	267
2.2	270
<b><u>TROISIEME ETAGE</u></b>	
<b>LES PERVENCHES</b>	
3.1.	279
ST.3	104
3.2	377
<b>LES VIOLETTES</b>	
3.1	267
3.2	270
REMARQUE: LE SEUL APPARTEMENT TYPE 3.1.: 537	
<b><u>QUATRIEME ETAGE</u></b>	
<b>LES PERVENCHES</b>	
4.1	347
4.2	411
<b>LES VIOLETTES</b>	
4.1	267
4.2	270
REMARQUE: LE SEUL APPARTEMENT TYPE 4.1.: 537	
<b><u>CINQUIEME ETAGE</u></b>	
<b>LES PERVENCHES</b>	
5.1	347
5.2	411
<b>LES VIOLETTES</b>	
5.1.	266
5.2.	270
REMARQUE: LE SEUL APPARTEMENT TYPE 5.1: 536	

SIXIEME ETAGE

LES PERVENCHES	
6.1	279
6.2	354

LES VIOLETTES	
6.1	469

SEPTIEME ETAGE

LES PERVENCHES	419
7.1	

LES VIOLETTES	
7.1	324

CHAPITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETEA. CONSIDERATIONS GENERALES

Le complexe tel qu'il est décrit ci-dessus comprend des parties privatives dont le propriétaire a la propriété privative et exclusive, et des parties ou biens communs dont la propriété appartient en commun aux propriétaires des parties privatives, chacun pour la fraction ou part déterminée ci-dessous.

Cette division trouve son statut légal dans le susdit article 577 bis du code civil, et notamment dans son onzième alinéa.

Le présent règlement de copropriété régit tout ce qui concerne cette division de propriété.

Les conditions et obligations qui sont ou seront prévues ont le statut de droits réels, qui grèvent toutes les parties privatives, en quelques mains qu'elles puissent être cédées, et elles seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques.

Ce règlement pourra être modifié et complété sous les conditions qu'il détermine.

L'unanimité de tous les copropriétaires ne sera nécessaire que lorsqu'il s'agira de modifications dans la répartition des fractions dans la copropriété des parties communes.

En outre, un règlement d'ordre intérieur est dressé sous les conditions dont il est question ci-dessus.

B. STATUT DU COMPLEXE - COPROPRIETE ET PROPRIETE PRIVATIVEArticle 1 - Copropriété

Les biens affectés à l'usage commun sont communs dans le sens du onzième paragraphe de l'article 577 bis du code civil.

Le critère "affectés à l'usage commun" est l'élément déterminant du caractère commun d'un bien; seuls les biens qui sont affectés à l'usage commun sont communs; tous les autres biens sont privatifs.

Article 2 - Parties communes

Il est à remarquer ici que la description de ces parties telle qu'elle va suivre ici, n'a pour but que

d'en déterminer le caractère juridique.

Le fait d'exécuter ou non certaines parties communes ne sera déterminé que dans le cahier technique des charges. En d'autres termes, la non-exécution de certaines parties communes décrites ci-après et non prévues dans le cahier technique des charges au moment de l'exécution finale, ne donnera pas lieu à un droit quelconque d'indemnité en faveur de l'acheteur et à la charge du vendeur.

### Article 3 - Subdivision des parties communes

Les parties communes sont subdivisées en dixmille/dixmillièmes

Un tableau avec l'indication des parties communes liées à chaque partie privative a été inséré dans le chapitre I. VI.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'attribution des parties communes entre deux propriétés adjacentes sera modifiée au cas où, en application de ce qui a été exposé ci-dessus, une partie d'une partie privative serait annexée à la partie privative adjacente.

### Article 4 - Parties communes

La notion "affecté ou utile à l'ensemble du complexe" est le critère déterminant pour les parties communes.

En cas de doute, l'affaire sera soumise à l'appréciation et à la décision souveraine de l'architecte du bâtiment.

A titre d'exemple sont prévus en tant que parties communes:

- le terrain tel qu'il est décrit ci-dessus
- le réseau général d'écoulement des eaux usées et des eaux de pluie
- le toit recouvrant la superficie totale du complexe et les gouttières
- les entrées et les passages aux et dans les box, emplacements de voitures et les caves dans les sous-sols et au rez-de-chaussée
- les locaux réservés aux services communs, tels que locaux destinés à la cabine de transformation de la distribution d'électricité
- les raccordements à la canalisation centrale des eaux, de l'électricité et de la distribution de la télévision
- les trottoirs et sentiers dans et autour du

## complexe

- le jardin situé avenue Ernestine
- les pelouses, parterres de fleurs
- l'escalier extérieur menant au rez-de-chaussée et au premier étage
- escalier et cages d'escalier ; les ascenseurs avec leur cage d'ascenseur et leur mécanisme
- conduits d'aération
- les éléments décoratifs aux façades
- la charpente complète du bâtiment, dont : les fondations, les piliers, les poutres de béton, les murs portants
- la terrasse et l'escalier se trouvant sur le toit
- l'installation d'éclairage des parties communes, y compris les compteurs relatifs à cette installation, les escaliers et la cage d'escalier, les couloirs, le hall d'entrée, les ascenseurs avec leur cage et mécanisme, les conduits d'aération, parlophone et accessoires.

En un mot, doivent être considérées comme parties communes toutes les parties communes qui, conformément au principe de droit énoncé ci-dessus ou à l'usage, sont affectées à l'ensemble du complexe.

Article 5 - Parties privatives

Chaque partie privative se compose des parties qui forment et composent la partie privative proprement dite, à l'exclusion des parties communes, et contient ainsi à titre d'exemple :

- a) le revêtement de sol (parquet, chapes et tapis, dalles, etc)
- b) les murs intérieurs avec leurs portes, leur couverture et revêtement
- c) la copropriété des murs qui séparent une partie privative des autres propriétés, communes ou privatives
- d) les fenêtres et châssis, avec leurs volets et stores, et leurs paravents
- e) les portes ou portes cochères donnant accès aux parties privatives elles-mêmes et leurs accessoires;
- la porte de la cage d'ascenseur et l'escalier au niveau de l'appartement type 7.1 situé dans les deux blocs "Les Pervenches" et "Les Violettes"
- f) les tuyaux intérieurs qui servent uniquement à la partie privative, le prolongement de ces tuyaux à travers les parties communes jusqu'aux compteurs,

les compteurs en question

g) les installations sanitaires, les évier, les armoires encastrées, les plancards, et caetera ...

h) les plafonds faisant corps avec les voûtes ou grillages

i) les boîtes aux lettres à l'entrée

j) les terrasses pour autant qu'elles ne fassent partie de la structure

k) les compteurs privatifs d'eau et d'électricité

En résumé, est propriété privative tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif d'un propriétaire ou occupant ainsi que les accessoires qui se trouvent en dehors de la propriété proprement dite, tels que :

- les sonnettes à la porte d'entrée des parties privatives

- les plaques avec indication du nom et de la profession des habitants

#### Article 6 - Droits réels

La sortie de l'indivision en ce qui concerne les parties communes ne pourra jamais être demandée, étant donné qu'il s'agit d'une indivision nécessaire et forcée.

Les parties communes ne peuvent, ni être aliénées, ni grevées d'aucun droit réel, ni d'aucune saisie si ce n'est ensemble avec la propriété privative et dans ce cas seulement à concurrence de la part dépendant de cette propriété privative à titre d'accessoire nécessaire.

Une inscription hypothécaire ou tout droit réel pris ou constitué sur une propriété privative grève de plein droit la part dans les parties communes qui dépend de cette propriété privative.

#### Article 7 - Droits sur les parties privatives

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent acte et à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui pourrait diminuer la solidité du bâtiment.

Il peut modifier la disposition intérieure de sa propriété privative comme cela lui convient, mais il est responsable de tout dommage ou préjudice qu'il

pourrait causer aux parties communes ou aux parties privatives des autres propriétaires.

Le dommage et les dégradations qui sont les conséquences de l'exécution de travaux aux parties privatives, sont à la charge exclusive de celui qui a fait exécuter ces travaux, et il est tenu de tout réparer et indemniser en même temps que les travaux eux-mêmes.

Les modifications concernant le revêtement du sol devront être faites de concert avec l'architecte du bâtiment ou son successeur de droit et en faisant les travaux d'adaptation nécessaires (insonorisat-  
ion).

Il est interdit aux propriétaires d'apporter la moindre modification aux parties communes, même lorsque celles-ci sont situées à l'intérieur de leurs parties privatives, si ce n'est dans le respect des conditions ci-dessous.

Les travaux d'entretien et de peinture des parties privatives qui ont une incidence sur le style ou l'harmonie (tels que les châssis, les fenêtres et la porte d'entrée), seront décidés par l'assemblée générale et exécutés à la charge commune.

Il est dès lors interdit d'exécuter des travaux individuels d'entretien (comme peindre et/ou graisser) aux châssis, fenêtres ou à la porte d'entrée.

Néanmoins, si l'assemblée générale décide, en raison de considérations d'économie et avec au moins une majorité des trois/quarts des voix, de laisser exécuter, individuellement, certains travaux d'entre-  
tien à ces parties privatives, et ce, dans le délai déterminé par elle, chaque propriétaire est tenu d'acheter les matières premières qui seront déter-  
minées par l'assemblée générale.

Une cave ne peut faire l'objet d'une location, ni d'un droit de jouissance, sauf au profit d'un loca-  
taire ou d'une autre personne ayant un droit réel sur une partie privative de la même résidence.

#### Article 8 - Travaux de transformation ou de modification aux parties communes

Des travaux de modification ou de transformation aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représen-  
tées, et sous la surveillance d'un expert.

Les frais de cet expert sont également à la charge de celui qui fait exécuter les travaux. Des

travaux ou modifications qui ont une incidence sur le style ou l'harmonie du bâtiment, même s'il s'agit de travaux aux parties privatives, ne peuvent être exécutés qu'avec l'accord de l'assemblée générale, mais cet accord doit être donné à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés. Cette unanimité des voix sera donc exigée notamment pour les travaux de modification et même pour des changements de la couleur de la peinture de la porte d'entrée de la partie privative (à savoir la porte qui relie la propriété privative au couloir ou à l'entrée), des fenêtres extérieures et châssis, des balcons, de leurs rampes et parapets, des marquises ou volets ou stores, et de toutes les parties visibles de l'extérieur.

### C. ADMINISTRATION DU BATIMENT

#### Première section - Assemblée Générale

##### Article 9 - Assemblées

Les assemblées des copropriétaires décident souverainement quant à l'administration du bâtiment, pour tous les problèmes d'intérêt général. La façon à laquelle elle procède et les conditions nécessaires à la validité de sa décision, seront exposées ci-après.

L'assemblée générale lie tous les copropriétaires du complexe entier, sans distinction.

Les dispositions qui suivent règlent la manière à laquelle l'assemblée générale des copropriétaires est composée, ses convocations et délibérations, peu importe si ces assemblées générales traitent du statut immobilier ou du règlement d'ordre intérieur.

Tous ceux qui sont propriétaires d'une partie privative constituent l'assemblée générale.

##### Article 10 - Convocations

Les convocations se font par lettre recommandée ou par la remise d'une note contre la signature d'un reçu.

Les convocations doivent être envoyées au moins dix et au plus vingt jours à l'avance.

La majorité simple de l'assemblée générale peut décider que les convocations se feront par simple lettre.

Dans le cas où le nombre des propriétaires présents à une première assemblée générale ne serait pas

élevé, une seconde assemblée générale peut être convoquée de la même façon et avec le même ordre du jour et avec la mention qu'il s'agit d'une deuxième convocation, mais dans ce cas-ci, il y a un délai de convocation d'au moins cinq jours ouvrables et au plus dix jours.

La deuxième convocation se fait obligatoirement par lettre recommandée.

Les convocations peuvent être faites par le président, le bureau ou le gérant, soit de sa propre initiative, soit à la demande d'un groupe de co-propriétaires qui possèdent ensemble au moins un/tiers des parties communes existantes.

#### Article 11 - Ordre du jour

Celui qui convoque détermine également l'ordre du jour. Tous les points de l'ordre du jour doivent être énoncés dans la lettre de convocation. Seuls les points de l'ordre du jour peuvent faire l'objet d'une décision quelconque, néanmoins les propriétaires présents sont libres de discuter sur les autres points, mais ceux-ci ne peuvent être imposés si ce n'est à l'unanimité des voix de tous les co-propriétaires.

Une rubrique "divers" ne peut pas figurer à l'ordre du jour, sauf s'il s'agit de points de très minime importance.

#### Article 12 - Composition

Tous les copropriétaires, quelles que soient leurs quotités indivises dans le bâtiment, constituent ensemble l'assemblée générale.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera quand-même invité à l'assemblée générale, mais sa voix n'est que consultative et non décisive.

Lorsqu'il est le mandataire d'un ou de plusieurs copropriétaires, il pourra voter valablement en cette qualité conformément aux instructions écrites de son mandat, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Sauf présence personnelle, chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un autre propriétaire du bâtiment. Cependant, l'époux (-se), les descendants et descendants jusqu'au troisième degré sont admis comme mandataires, tous comme le gérant, des avocats et des notaires.

La procuration doit être donnée par écrit et

restera annexée au procès-verbal de l'assemblée. Ce mandat devra mentionner expressément s'il est donné à titre général ou se rapportant à la discussion de certains points et à défaut, ce mandat sera non valable.

Lorsque, suite à un décès ou à tout autre motif légal, le droit de propriété d'une partie privative appartient à deux ou plusieurs copropriétaires indivis ou lorsqu'il est divisé en nue-propriété et en usufruit, qu'il s'agisse de majeurs, de mineurs ou d'incapables, tous devront se faire représenter, par procuration écrite, par un d'entre eux qui participera à l'assemblée pour le compte des autres.

Cette procuration, elle aussi, devra demeurer annexée au procès-verbal de l'assemblée.

#### Article 13 - Président

L'assemblée désignera pour deux ans, à la majorité simple des suffrages, un président, ainsi que deux assesseurs effectifs et deux assesseurs suppléants.

Ils sont rééligibles.

#### Article 14 - Composition du bureau

Le bureau se compose du président, assisté de ses deux assesseurs ou de leurs suppléants. A défaut, le président se fait assister par les deux actionnaires ayant le plus grand nombre de parts dans les parties communes ou par le plus âgé d'entr'eux si plusieurs possèdent le même nombre de parts.

Le bureau porte aussi le nom de "Conseil d'administration", dont les compétences seront exposées ci-dessous.

Le gérant agira comme secrétaire de l'assemblée sauf s'il en décide autrement lors de la séance.

#### Article 15 - Présence

Une liste de présence, certifiée par les membres du bureau, sera dressée et signée par tous les copropriétaires ou par leur mandataire.

#### Article 16 - Suffrages

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotités dans les parties communes.

Article 17 - Quorum

1. A l'exception de divergences prévues dans le présent règlement, au moins la moitié des parts en copropriété doit être présente ou représentée pour que l'assemblée générale puisse décider valablement.

2. Si une assemblée générale n'atteint pas ce quorum, une nouvelle assemblée est convoquée, au moins quinze jours et au plus trente jours plus tard. La convocation mentionne le même ordre du jour et le fait qu'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Cette nouvelle assemblée décide valablement sans conditions de quorum.

Article 18 - Décisions - majorités

Sauf dispositions contraires du présent acte, toutes les décisions seront prises à la majorité simple des suffrages.

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

Lorsque l'unanimité des suffrages est prévue, cette unanimité doit être comprise comme concernant tous les copropriétaires, même les absents, puisque ces derniers sont censés s'opposer à la proposition, sauf cependant s'il s'agit d'une seconde assemblée, réunie parce que la première assemblée n'était pas en nombre suffisant et sauf s'il s'agit de ce qui est déterminé ci-dessous.

Cependant, les copropriétaires défaillants seront censés émettre un suffrage affirmatif, à condition que la convocation à la seconde assemblée fasse expressément mention du fait qu'en cas d'absence les propriétaires seront censés donner leur approbation à la proposition.

- Les modifications au présent règlement de copropriété seront adoptées à la majorité des trois/quarts des copropriétaires présents et/ou représentés.

- Pour les travaux de modification ou de transformation aux parties communes, il est renvoyé à l'article 8 ci-dessus.

- Les modifications relatives à la redistribution ou modification des parts dans les parties communes ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité des suffrages.

### Article 19 - Procès-verbaux

Les décisions des assemblées sont constatées par procès-verbaux, insérés dans un registre destiné spécifiquement à cet usage et sont signés par le président, les assesseurs et les copropriétaires qui le désirent.

Les modifications au présent règlement de copropriété ou à la répartition des parts dans les parties communes, doivent obligatoirement être constatées dans un acte notarié, en vue de la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Chaque copropriétaire peut demander de prendre connaissance du registre ou d'en faire des copies sur place, en présence et sous la responsabilité du gérant qui est chargé de sa conservation, de même que de la conservation des archives relatives à l'administration du bâtiment.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

### Article 20

#### a) Assemblée générale statutaire.

L'assemblée générale statutaire a principalement pour objet l'approbation des comptes généraux d'administration.

Elle se réunit tous les ans, au lieu, jour et heure indiqués par le gérant, dans la convocation.

#### b) Assemblée générale extraordinaire.

Outre l'assemblée statutaire, le gérant ou le président du conseil d'administration peut convoquer des assemblées extraordinaires chaque fois qu'il est nécessaire. Elle doit en tout cas être convoquée lorsqu'elle est réclamée par les copropriétaires qui disposent au moins d'un/tiers des parties communes.

Au cas où le gérant ou le président négligent cette convocation, l'assemblée peut valablement être convoquée par un des copropriétaires qui en a valablement le pouvoir par tous ceux qui désirent cette assemblée et sous les conditions de l'alinéa précédent.

### Deuxième section - Le Gérant

### Article 21 - Principe

L'administration et la surveillance sont confiées par l'assemblée générale à un gérant qui a aussi pour mission d'exécuter les décisions de l'assemblée. Le gérant ne doit pas être nécessairement copropriétaire.

Il est également chargé de la surveillance générale et de l'exécution des réparations qui doivent être effectuées aux parties communes.

Si le gérant est défaillant, le propriétaire de la plus grande part dans les parties communes fait office de gérant, conformément au principe de droit général de la gestion d'affaires. En cas de parité des droits, cette fonction est confiée au plus âgé.

Jusqu'à la première assemblée statutaire générale, la fonction de gérant est exercée d'office par le maître d'ouvrage ou par la personne désignée par lui.

A la première assemblée générale statutaire, le maître d'ouvrage désignera un gérant qui exercera sa fonction pendant deux ans.

Article 22 - Décompte et paiement des débours du gérant provisoire et du nouveau gérant - Mutation de propriété

Le nouveau gérant ne peut entrer en fonction qu'après avoir payé et liquidé tous les frais et débours du gérant sortant.

Si, pour quelque motif que ce soit, cette liquidation n'est pas effectuée, le gérant sortant est autorisé à assigner le nouveau gérant et celui-ci sera considéré comme le représentant de tous les copropriétaires. Tous les frais de procédure, y compris l'honoraire de l'avocat, qui sont avancés à cette fin par le gérant sortant, sont à charge des copropriétaires.

Le décompte des débours exposés par le gérant provisoire sera mentionné dans la convocation à la première assemblée générale ; ces frais et débours sont à charge de tous les propriétaires, dans la proportion qui sera exposée ci-dessous et sans qu'il faille tenir compte de la date de leur acquisition, à condition que celle-ci soit antérieure à cette première assemblée qui n'aura pas lieu avant l'achèvement complet des travaux de construction.

Ces débours doivent être liquidés au plus tard le jour de cette assemblée. Toute contestation admise par l'assemblée sera imputée au compte suivant. Sauf en cas de paiement au comptant le jour même de l'assemblée, les propriétaires devront prouver le paie-

ment préalable par la présentation de justificatifs bancaires.

A cette assemblée, le nouveau gérant doit liquider les comptes du gérant sortant, et ce, en présence de l'assemblée.

Font partie des débours du gérant provisoire, les frais de réparation, d'entretien et de consommation des installations de chauffage relatifs aux parties privatives et aux parties communes avant qu'il ne soit procédé à la réception, et ce, à partir de la mise en marche, étant donné que ce chauffage a précisément pour but d'assécher plus rapidement les locaux et d'empêcher ainsi les dégâts provoqués par l'humidité.

Il va sans dire qu'aussitôt que les compteurs seront placés, la consommation pour le chauffage et les frais y relatifs seront réglés selon les indications de ces compteurs, chaque acquéreur étant présumé donner procuration au gérant pour chauffer ses locaux.

Font également partie des débours du gérant provisoire, les frais avancés par lui pour le placement de compteurs privatifs. Il peut les faire placer, demander les abonnements et les signer en nom et pour le compte des propriétaires respectifs. En tout cas, tous les frais des compteurs, y compris les redevances de location, sont à charge des acquéreurs des parties privatives et ce, dès le placement.

#### Article 23 - Description de la tâche

Le gérant répond de l'entretien des parties communes; il veille à l'exécution des travaux de réparation, qu'ils soient urgents ou ordonnés par l'assemblée générale; il fait le nécessaire pour répartir les frais généraux entre les différents copropriétaires selon les données du présent acte, il perçoit ces montants et les transmet aux ayants-droit.

A l'occasion de l'assemblée générale statutaire annuelle, le gérant doit présenter à ce sujet un rapport devant cette assemblée qui décide quelles mesures seront prises pour prévenir ou limiter tout dommage aux réseaux de canalisation, appareils et matériaux. Cette assemblée peut éventuellement demander l'avis des entreprises qui ont réalisé lesdites installations. Un raccordement éventuel à la télévision devra se faire obligatoirement par le réseau commun de distribution de télévision. Les antennes

extérieures individuelles sont interdites.

Le gérant ou le gérant provisoire a le droit de faire placer des compteurs individuels, de demander les abonnements y relatifs et de les signer au nom des propriétaires. En tout cas, les frais concernant les compteurs, y compris les redevances de location, sont à charge du propriétaire dès le jour du placement.

Le gérant examine les contestations qui concernent les parties communes, avec les tiers ou les administrations publiques et en fait rapport à l'assemblée qui, à son tour, décide quelles mesures il convient d'adopter pour protéger les intérêts communs. En cas d'urgence, le gérant peut prendre lui-même ces décisions, mais il doit en rendre compte le plus rapidement possible.

Au moins une fois par an, le gérant donne à chaque propriétaire un état détaillé, qui mentionne la quote-part de chaque propriétaire dans les frais généraux et le gérant perçoit ces montants. En ce qui concerne les redevances de consommation, le décompte peut se faire mensuellement. Dans tous les cas, le paiement doit être effectué au plus tard dans la quinzaine qui suit l'envoi du décompte.

Le gérant ne peut envoyer le décompte, ainsi que le procès-verbal de l'assemblée, qu'aux propriétaires et seuls ces derniers doivent, obligatoirement, faire le paiement.

Le gérant ne peut donc pas les faire parvenir aux locataires.

Une provision et/ou garantie sera versée au gérant afin de lui permettre d'effectuer immédiatement les paiements courants et ce, sous les conditions à déterminer par l'assemblée.

Jusqu'à la première assemblée, le maître d'ouvrage ou la personne désignée par lui en qualité de gérant provisoire fixera le montant que chaque copropriétaire devra verser à titre de provision ou garantie. Cette somme devra en tout cas être payée avant de pouvoir occuper la partie privative.

Le montant total des garanties ainsi versées forme l'encaisse nécessaire dont le gérant doit toujours pouvoir disposer pour payer les frais courants.

Le montant de la provision ne peut toutefois pas servir à supporter la charge définitive des frais généraux et ce montant doit toujours rester intact. Mais il peut être adapté.

Par l'effet d'une cession entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, le nouveau propriétaire est tenu

de payer toutes les sommes qui sont présentées à l'encaissement après les actes notariés de cession, dans la mesure où ces sommes sont relatives à des prestations ou à des travaux pour lesquels les contrats ont été signés ou les ordres donnés, après l'acte de vente notarié.

Si les contrats ont été signés ou les ordres donnés, ou si tous les travaux ont été exécutés avant que l'acte de vente notarié ne soit signé, mais ne sont payables qu'après l'acte notarié, dans ces cas le vendeur reste responsable du paiement, sauf accord explicite et contraire entre les parties.

L'ancien propriétaire est également responsable du paiement de toutes les sommes présentées à l'encaissement avant la date de l'acte. Il ne peut sous aucun prétexte demander la restitution des montants payés par lui, sauf de la garantie dont il est question ci-dessus.

Le nouvel acquéreur a l'obligation de mettre le gérant au courant de la cession dans les quinze jours qui suivent l'acquisition, et ce par lettre recommandée.

#### Article 24 - Rémunération du gérant

La rémunération de chaque gérant est déterminée par l'assemblée générale et fait partie des frais généraux.

#### D. REPARTITION DES FRAIS GENERAUX

##### Première section - Considérations générales

#### Article 25 - Principes

La répartition des frais généraux sera effectuée par le gérant sous le contrôle de l'assemblée générale.

Ces frais seront supportés et payés par tous les copropriétaires dans la proportion du nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

Les appartements/ou locaux non vendus y compris l'appartement-témoin ne contribueront pas dans les frais; ces frais seront supportés par les propriétaires des appartements vendus.

Les frais généraux comprennent toutes les dépenses pour l'entretien, le maintien ou remplacement et réparation de toutes les parties communes, ainsi que tous les frais relatifs aux services communs.

Deuxième section - Paiement et recouvrement des frais généraux

Article 26 - Paiement

Chaque copropriétaire qui serait en défaut de payer la garantie réclamée, ou sa part, ou une provision de celle-ci dans les frais généraux, sera redébiable, de plein droit et sans nécessité de mise en demeure, d'un intérêt au taux de l'intérêt légal, et ce, si le paiement n'a pas lieu dans les huit jours, à partir du jour de l'envoi de la facture.

Article 27 - Recouvrement

En outre le gérant disposera, en vertu du présent règlement, des mesures de coercition suivantes :

- a) Il peut arrêter la distribution d'eau et d'électricité, y compris du chauffage, au défaillant. Il peut même faire enlever, aux frais du défaillant, les compteurs d'eau et d'électricité.
- b) Il peut assigner en paiement.
- c) Il est autorisé à percevoir les loyers à due concurrence, chez les locataires du défaillant; dans cette hypothèse, chaque copropriétaire fait cession, dès à présent pour lors, du loyer au profit du gérant et ce, de façon irrévocable. Le gérant donne valablement quittance aux locataires.
- d) Il est autorisé à demander à chaque copropriétaire le paiement de la part du défaillant. Chacun des copropriétaires est tenu à cet effet dans la même proportion que ses parts dans les parties communes.

A titre de dédommagement, fixé forfaitairement, le copropriétaire défaillant doit à la communauté une indemnité d'un montant égal aux frais et honoraires des avocats désignés par la communauté, et ce, sans préjudice de toutes les autres condamnations qui seraient prononcées contre lui.

E. REPARATIONS ET TRAVAUX

Article 28 - Principe

Les frais qui résultent des réparations et tra-

vaux aux parties communes sont à charge de tous les copropriétaires du complexe.

Article 29 - Catégories de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

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

Article 30 - Réparations urgentes

Le gérant a compétence pour faire exécuter tous les travaux et réparations qui ont un caractère de nécessité absolue et urgent, sans devoir obtenir l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne pourront jamais s'y opposer.

Article 31 - Réparations indispensables mais non urgentes

Ces réparations seront décidées par l'assemblée concernée, à la majorité simple des suffrages.

Article 32 - Réparations et travaux non nécessaires

Ceux-ci devront être demandés par le gérant ou par les copropriétaires qui disposent d'au moins un quart des parties communes, et seront soumis à l'assemblée générale, qui ne pourra les décider qu'à la majorité des trois/quarts.

Article 33

Les copropriétaires devront tolérer tous les travaux et réparations sans aucun droit à indemnisation. Ils devront éventuellement donner accès vers leurs parties privatives et à travers celles-ci, pour tous les travaux et réparations, ainsi que pour l'entretien et le nettoyage des parties communes.

F. ASSURANCES

Première Section - Généralités

Article 34 - Principes

Les assurances porteront sur :

- a) le bâtiment lui-même;
- b) toutes les "responsabilités civiles" envers les tiers, pouvant incomber aux copropriétaires et occupants en toutes circonstances, y compris la "responsabilité civile immeubles" et les "accidents de travail".

Les assurances seront, conformément à l'acte de base et au présent règlement de copropriété, contractées auprès de compagnies de premier choix et suivant les critères ci-après. Le gérant acquittera toutes les primes, charges et frais; ils lui seront remboursés par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Article 35 - Risques couverts - Capitaux garantis

Le présent règlement énumère, dans les sections suivantes, un certain nombre de risques à couvrir.

Les risques d'incendie du bâtiment et de la responsabilité civile des copropriétaires doivent obligatoirement être couverts, les autres risques, dont la couverture est prévue au présent règlement, pourront cesser d'être couverts à la suite d'une délibération de l'assemblée générale réunissant les trois/quarts des voix.

Tout ceci sans préjudice des risques dont la loi exige impérativement la couverture, tels par exemple, les accidents de travail.

Article 36 - Représentation de la copropriété vis-à-vis des assureurs

De façon générale, le gérant est habilité de plein droit pour représenter la copropriété vis-à-vis des assureurs sans qu'il ne doive obtenir, à chaque fois, une délibération préalable de l'assemblée.

Le gérant souscrit les polices, paie les primes et touche les indemnités moyennant sa propre quittance.

Article 37 - Surprimés

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour

toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

#### Article 38 - Polices

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

Ce même droit est réservé à chaque occupant de l'immeuble dans la mesure où il s'agit d'une assurance dont lui-même supporte en définitive, totalement ou partiellement, les primes ou surcharges.

### Deuxième section - Assurance du bâtiment.

#### Paragraphe 1 - Incendie et risques accessoires.

##### Article 39 - Principe

Pour couvrir le risque de destruction totale ou partielle du bâtiment à la suite d'incendie, une police unique sera souscrite par tous les copropriétaires auprès d'une même compagnie ou groupe de compagnies agissant en co-assurance.

Cette assurance doit couvrir tout l'immeuble contre le danger d'incendie, aussi bien les parties communes que les privatives.

##### Article 40 - Risques Accessoires

Les risques d'incendie s'étendent à tout dommage qui est la conséquence de l'incendie dans les conditions prévues par la loi sur les assurances et par la police incendie "type" mil neuf cent soixante.

Il en sera notamment ainsi pour les risques généralement dénommés :

- frais de déblayage et de démolition
- foudre, gaz, électricité, vapeur, toutes explosions
- risques électriques
- chutes d'avions
- dégâts de tempête
- chômage immobilier
- dégâts des eaux à la suite d'incendies ou (de ruptures) de conduites d'eaux.
- grêle, neige et glace
- bris de glace

##### Article 41 - Recours des voisins

L'assurance doit couvrir les copropriétaires et les occupants contre le recours des voisins, que l'incendie provienne d'une partie commune ou d'une partie privative, d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers, à un titre quelconque.

Par "voisin", il faut entendre tout tiers étranger à la copropriété et n'occupant, de n'importe quelle manière, une partie de l'immeuble.

#### Article 42 - Renonciation au recours entre propriétaires

En ce qui concerne leurs rapports réciproques, les copropriétaires renoncent expressément à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux ou contre la copropriété, à la suite du passage du feu d'une partie du bâtiment à l'autre, cette partie étant commune ou privative, ou aux objets qui se trouvent dans l'immeuble.

#### Article 43 - Renonciation au recours par les locataires et occupants

Les copropriétaires s'engagent à faire renoncer leurs locataires et occupants à tout recours contre eux-mêmes, les autres copropriétaires, les locataires et occupants du bâtiment, pour dommages subis par le feu ayant gagné une partie quelconque de l'immeuble ou les biens s'y trouvant; en cas d'inexécution de cet engagement, ils en seront personnellement tenus responsables.

En outre, ils renonceront à tout recours contre les locataires et occupants du chef des articles 1732 et suivants du Code Civil.

#### Article 44 - Assurance complémentaire

Chaque copropriétaire est libre de contracter, à son propre compte, une assurance complémentaire auprès de la compagnie qui assure le bâtiment contre les risques d'incendie ou auprès d'une compagnie du même groupe, mais à condition d'en supporter les charges et primes.

Cette assurance complémentaire peut couvrir :

- des capitaux supplémentaires, soit parce que le copropriétaire intéressé juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit parce qu'il désire couvrir des améliorations

apportées à son bien.

- d'autres risques non couverts par l'assemblée générale comme par exemple, la perte de loyers.

Dans ce cas, seul le copropriétaire a droit à l'indemnité supplémentaire qui peut être allouée par cette assurance complémentaire, et il en disposera librement dans le cadre des obligations imposées par la police.

#### Article 45 - Utilisation des indemnités en cas de sinistre

Le sinistre peut être total ou partiel.

Les critères d'appréciation du degré de destruction sont inclus dans le chapitre du règlement de copropriété traitant de la "destruction de l'immeuble".

Comme prévu dans la police "type" mil neuf cent soixante, l'indemnité d'assurance sert en sa totalité à la reconstruction et reconstitution du bâtiment aux mêmes fins utilitaires.

Dans le cas d'un sinistre total, l'assemblée générale peut cependant, à la majorité des trois/quarts des voix, décider de ne pas reconstruire l'immeuble.

Dans ce seul cas, l'indemnité sera payable en espèces sans l'obligation de reconstruction. Cette décision de l'assemblée générale des copropriétaires, reprise régulièrement dans les conditions décrites ci-dessus, sera assimilée par l'assureur, à l'impossibilité légale de reconstruire : il paiera la totalité de l'indemnité comme si les bâtiments sinistrés avaient été reconstruits.

L'indemnité payée par l'assureur est touchée par le gérant sous sa seule quittance, mais le gérant doit se conformer, pour le placement de cette indemnité, aux instructions qui lui seront imposées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette indemnité est affectée de la façon suivante :

A. En cas de sinistre partiel : le gérant emploie l'indemnité qu'il a encaissé pour la remise en état des lieux endommagés.

B. Si le sinistre est total : c'est la règle générale de reconstruction qui est valable, à moins que l'assemblée générale ait décidé, à la majorité des trois/quarts des voix, de ne pas reconstruire le bâtiment.

Dans cette dernière hypothèse, l'indemnité d'assurance est partagée par le gérant entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété.

En cas de reconstruction, l'indemnité d'assurance est affectée à cette fin.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour les travaux de reconstruction, à la suite d'une destruction partielle ou totale, le supplément est à charge des copropriétaires, proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété.

Le recouvrement de la part de chacun est traité par les règles du chapitre "Destruction de l'immeuble" du règlement de copropriété.

#### Article 46 - Objets mobiliers privatifs

Chaque occupant du bâtiment, qu'il soit ou non copropriétaire, doit contracter, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir le mobilier, les objets spéciaux, le matériel et les marchandises qui se trouvent dans les locaux qu'il occupe, contre les risques d'incendie et accessoires.

#### Paragraphe 2 - Dégâts causés par les eaux.

#### Article 47

Une assurance sera souscrite pour couvrir, contre les dégâts des eaux, le bâtiment (parties communes et parties privatives), les objets mobiliers des copropriétaires, le recours des voisins et/ou des tiers, les pertes de loyers, les frais pour ouvrir et refermer les murs et/ou d'autres parties de l'immeuble, l'infiltration des eaux de pluie et de la fonte des neiges et des glaces, l'infiltration des eaux de pluie par la toiture, les dommages matériels par le refoulement de l'eau provenant des conduites publiques et de l'infiltration des eaux souterraines, les dommages matériels par inondation de fait naturel; ces diverses garanties doivent être couvertes à concurrence de capitaux suffisants en premier risque.

Cette police sera souscrite au nom des copropriétaires, aussi bien pour eux-mêmes que pour les occupants de l'immeuble à qui les copropriétaires imposeront la part de la prime qui leur est due.

#### Paragraphe 3 - Bris de glace.

Article 48

Il sera souscrit une assurance pour couvrir les bris de glaces et de vitrages intérieurs et extérieurs de l'immeuble (parties communes et privatives), de même que les frais d'échaffaudage, de clôture provisoire et dégâts accessoires au bâtiment, à la suite d'un bris de glace.

Dans la garantie, doivent être compris les bris de glaces, en toutes circonstances, y compris les grèves, émeutes et manifestations populaires.

Cette police sera souscrite au nom des copropriétaires, tant pour eux-mêmes que pour les occupants du bâtiment à qui les copropriétaires imposeront la part de la prime qui leur revient.

Paragraphe 4 - Frais d'expertise après incendieArticle 49

Une assurance pour couvrir les frais d'expertise après incendie sera souscrite.

Elle sera contractée au nom des copropriétaires.

Paragraphe 5 - Location.Article 50 - Contribution du locataire au paiement de la prime

En cas de location, seront comprises dans les charges d'entretien communes incombant au locataire, sauf convention contraire entre lui et son bailleur :

- a) la surprime, exigée par la compagnie à la suite de la renonciation de recours contre le locataire (articles 1732 et 1735 du Code Civil);
- b) la surprime éventuellement exigée par la compagnie pour le recours des voisins dans le chef des occupants;
- c) la prime de l'assurance dégâts des eaux (pour les objets qui lui appartiennent ou pour couvrir sa responsabilité);
- d) la prime de l'assurance des frais d'expertise après incendie.

Le tout, bien entendu, dans la mesure où ces surprimes et primes concernent les locaux occupés; si la compagnie n'a pas fait la division, le gérant la fait souverainement.

Les clauses contraires aux dispositions arrêtées

dans le présent chapitre sont interdites dans les baux.

### Troisième section - Assurances "responsabilité".

#### Article 51 - Etendue

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Il en sera obligatoirement ainsi :

- a) de la responsabilité résultant du bâtiment (article 1386 du Code Civil), qu'il s'agisse des parties communes ou des parties privatives;
- b) de la responsabilité des appareils de levage, tels qu'ascenseurs, monte-charges, pousserelles servant aux déménagement, et caetera ...
- c) de la responsabilité des copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code Civil pour le personnel ouvrier ou employé au service de la copropriété.

Les polices de responsabilité devront contenir la stipulation suivante : seront considérés comme "tiers" les copropriétaires, locataires, occupants à un titre quelconque, les syndics, gérants et concierges, les membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire.

#### Article 52 - Sinistres - indemnités

Les indemnités seront affectées par le gérant à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le gérant par toutes voies de droit, de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

### G. DESTRUCTION DU BATIMENT

#### Première section

#### Destruction complète - Destruction partielle

#### Article 53

La destruction peut être complète ou partielle.

Article 54

Le degré de destruction ne sera évalué qu'en fonction des parties communes du bâtiment.

Article 55

La destruction sera considérée comme partielle aussi longtemps qu'elle n'atteindra pas au moins les trois/quarts de la valeur du bâtiment, le terrain non compris.

Article 56

En cas de contestation, le degré de destruction sera déterminé par un expert désigné par l'assemblée des copropriétaires intéressés. Sa décision est souveraine, sans aucun appel ni recours.

Deuxième section  
Obligation de reconstruire

Article 57

En principe, les copropriétaires sont obligés de reconstruire le bâtiment complètement ou partiellement détruit.

Troisième Section  
Obligation à la participation  
aux frais de reconstruction

Article 58

Chacun des copropriétaires doit participer aux frais de reconstruction en proportion de ses droits dans la copropriété.

Il faudra évidemment déduire de ces frais les indemnités éventuelles auxquelles la copropriété aurait droit par suite de la destruction du bâtiment.

Article 59

Il devra liquider sa participation aux frais comme il est prévu dans les conditions du contrat d'entreprise qui sera approuvé par l'assemblée des copropriétaires. Tout retard de paiement produira de plein droit un intérêt au taux d'intérêt légal qui sera en vigueur à ce moment.

L'assemblée pourra toujours exiger la consignation de tout le prix de l'entreprise ou d'une partie, et ce, avant l'exécution des travaux, dans les conditions qu'elle déterminera elle-même.

#### Article 60

Les copropriétaires pourront contraindre, par toutes voies de droit, les copropriétaires défaillants à payer leur participation aux frais de reconstruction.

Les copropriétaires défaillants seront tenus de faire cession de leurs droits dans la copropriété au profit des autres copropriétaires qui en manifesteront le désir, sous réserve de leur part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction dont il a été question ci-dessus.

A défaut d'accord entre parties sur le prix de cession, celui-ci sera déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de BRUXELLES à la requête de la partie la plus diligente.

#### Quatrième Section Décision de ne pas reconstruire

#### Article 61

En cas de destruction totale, l'assemblée générale pourra décider, à la majorité des trois/quarts, que le bâtiment ne sera pas reconstruit.

#### Article 62

En ce cas, le régime de copropriété forcée cesse d'exister. Chaque propriétaire reprend ses parties privatives et les parties communes seront vendues par licitation, conformément aux conditions fixées par l'assemblée générale.

#### Article 63

Le produit de cette licitation et l'indemnité éventuelle que les copropriétaires pourraient avoir touchée du chef de cette destruction, seront partagés entre tous les co-propriétaires en proportion de leurs droits respectifs.

#### H. DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Article 64

La destination des différentes parties privatives du complexe sera déterminée souverainement par le maître de l'ouvrage et pourra également être modifiée souverainement par lui.

En dehors des bureaux au rez-de-chaussée, toutes les parties privatives sont destinées à l'occupation résidentielle.

Ainsi qu'il a été mentionné ci-dessus, le maître de l'ouvrage est autorisé à modifier la destination, aussi longtemps que toutes les parties privatives du complexe n'auront pas été vendues.

CHAPITRE IIIREGLEMENT D'ORDRE INTERIEURPremière Section - GénéralitésArticle 65 - Règlement général ou particulier - Modifications

Le droit de jouissance du complexe et les modalités de la cohabitation devront faire l'objet d'un règlement d'ordre intérieur.

Ce règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité simple. Ces modifications devront être inscrites à leur date dans les livres des procès-verbaux de l'assemblée et, en outre, dans un "journal de bord du gérant" tenu par celui-ci et contenant le statut du complexe, le règlement d'ordre intérieur et les modifications apportées à l'un ou l'autre.

Ce livre peut être consulté sur place par chaque copropriétaire, locataire ou ayant-droit intéressé.

Deuxième Section - Les garages - cavesArticle 66 - Occupation

Les garages et les caves peuvent être utilisés par les propriétaires ou bien être donnés en location.

La destination d'un garage étant essentiellement "un endroit de parage pour véhicules" et les garages étant desservis en électricité par un compteur collectif (point lumineux et prise de courant), l'usage des garages à d'autres fins que celles de parage

(exemple: installation et utilisation d'outillage dans un atelier) doit être interdit, sauf dans les cas où le propriétaire du garage, après avoir prévenu la copropriété par un écrit au conseil de gérance, aurait fait raccorder la (les) prise(s) de courant à son compteur individuel. Ce raccordement sera aux frais dudit copropriétaire et sous sa responsabilité.

Les caves étant desservies en électricité par le compteur général, le placement éventuel d'une prise de courant ne peut se faire que moyennant raccordement au compteur individuel de l'appartement duquel ladite cave est une dépendance.

Il en est de même en cas de placement d'un raccordement à l'eau dans la cave.

#### Article 67 - Obligations des occupants

Les propriétaires ou occupants ne peuvent pas donner d'autre destination aux garages que celle à laquelle ils sont destinés.

Ils devront respecter la vitesse maximale indiquée aux entrées du complexe.

Ils devront respecter scrupuleusement tous les points que le gérant ajoutera dans l'avenir aux directives ci-dessus, sous forme de règlement d'ordre intérieur complémentaire.

#### Troisième Section - Les locaux à destination commerciale

##### Article 68 - Publicité

Il est interdit de faire de la publicité dans l'immeuble.

Aucune inscription ne sera placée à la fenêtre ou au balcon autre que celle des bureaux au rez-de-chaussée.

Cette publicité sera de bon aloi et ne nuira en aucun cas à la jouissance paisible des autres habitants de la résidence.

#### Quatrième Section - Les appartements et flats

##### Article 69 - Principe général

Les copropriétaires ou leurs ayants-droit doivent toujours habiter leurs parties privatives en bons pères de famille. Ils doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit jamais troublée

par eux-mêmes, leur famille, des visiteurs ou des animaux.

#### Article 70 - Volets - Persiennes

Les éventuelles marquises remontables individuelles seront uniformes et imposées par l'architecte du bâtiment ou par l'assemblée générale. Le placement exige l'autorisation préliminaire du gérant.

#### Article 71 - Boîtes aux lettres

Un type de boîte aux lettres est prévu pour chaque partie privative. Tout autre type est interdit.

#### Article 72 - Bruit

Il est interdit de faire ou de laisser faire du bruit anormal ou d'utiliser des machines ou des outils, de n'importe quelle nature que ce soit, qui pourraient causer des dégâts au bâtiment ou undésagrément aux autres habitants ou voisins. L'emploi de moteurs électriques pour appareils électro-ménagers et/ou pour le chauffage est autorisé.

Les appareils électriques doivent être déparasités pour ne pas perturber la réception des radios et télévisions.

Les radios, les téléviseurs, ou tout autre appareil de musique, doivent être réglés de telle sorte que les habitants d'autres parties privatives n'en soient pas incommodés.

#### Article 73 - Parties communes

Les parties communes doivent en tout temps demeurer libres. Il est interdit d'y suspendre ou d'y placer quoi que ce soit qui pourrait gêner leur destination normale.

Les propriétaires ne peuvent rien placer sur les balcons qui soit malodorant ou qui puisse gêner les autres occupants. Il est également interdit d'y effectuer un travail ménager tel le nettoyage de tapis, de literie, de vêtements et de meubles.

Il est défendu de suspendre du linge ou de la lessive aux façades ou aux balcons ou de faire quoi que ce soit qui puisse porter atteinte ou perturber l'aspect extérieur de l'immeuble.

Article 74 - Animaux

A titre de simple tolérance, il est permis de tenir des chiens, des chats ou des oiseaux dans le bâtiment.

Toutefois si l'animal incommode par le bruit qu'il fait, par son odeur ou pour n'importe quelle raison, l'autorisation peut être retirée pour l'animal en question.

Article 75 - Garnitures de châssis et de fenêtres

L'assemblée de copropriétaires peut interdire de suspendre des rideaux de couleurs vives ou même imposer certaines couleurs.

Article 76 - Chauffage

Les propriétaires ou habitants maintiendront une température minimale de treize degrés dans leurs parties privatives, même lorsqu'ils n'occupent pas les parties privatives.

Article 77 - Service d'entretien

Le gérant indique le service d'entretien. L'ali- location est fixée par le gérant avec l'accord de l'assemblée.

Il est rémunéré par heure et payé par le gérant qui peut le licencier après avoir pris l'avis du bureau.

Seul le gérant peut donner des ordres au service d'entretien.

Le gérant doit signifier le préavis si le bureau le décide ainsi.

DISPOSITIONS FINALESArticle 78

Ce règlement lie tous les copropriétaires, actuels ou futurs, et sera intégralement inséré dans tout acte de cession, ou de désignation de propriété, ainsi que dans tout acte qui confert le droit de jouissance de la partie privative, que ce soit à titre de location ou autre.

Cependant, si cette insertion devait être trop coûteuse, les actes devront mentionner expressément

que les intéressés ont une parfaite connaissance dudit règlement par sa communication préalable, qu'ils subrogent leurs prédecesseurs dans tous les droits et obligations résultant dudit acte, qu'ils s'engagent à l'exécuter et respecter scrupuleusement, qu'ils imposeront également ces charges et conditions à leurs ayants-droit et héritiers à quelque titre que ce soit, tenus solidairement et indivisiblement.

#### Article 79

En cas de divergence d'opinion entre un ou plusieurs copropriétaires et/ou le gérant concernant l'interprétation du statut immobilier ou du règlement d'ordre intérieur, le différend sera soumis aux copropriétaires en vue d'une conciliation. Si aucun accord n'intervient, le différend sera soumis à un arbitre. Celui-ci sera désigné par Monsieur le Juge de Paix du Canton où l'immeuble est situé, sauf si les parties se mettent d'accord sur la personne de l'arbitre. Celui-ci statuera comme amiable compositeur, sans être tenu par les formes et délais du Code Judiciaire; ses décisions seront obligatoires et sans recours. Les frais et honoraires seront à charge de la partie succombante.

#### Article 80

Les copropriétaires sont supposés avoir pleine connaissance :

- a) des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, loi à laquelle les parties sont présumées renvoyer pour tout ce qui n'est pas expressément régi par le présent acte.
- b) des avantages et désavantages résultant des dispositions et conventions établies par le présent acte et des avantages et désavantages résultant de la situation d'indivision et de copropriété forcées.

Si une traduction du présent acte est dressée, celle-ci ne vaudra qu'à titre de renseignement et en cas de contradiction éventuelle entre les textes, seul celui de l'acte notarié sera valable.

Dans toute convention ou contrat relatif à une partie du bien immobilier, les parties éliront domi-

cile, avec attribution de juridiction, dans leur partie privative de l'immeuble à appartements.

#### DISPOSITIONS TRANSITOIRES

I. La première assemblée générale statutaire sera fixée et présidée par le maître d'ouvrage.

II. La police d'assurance existante souscrite par le maître d'ouvrage sera reprise par la co-propriété lors de livraison des travaux.

III. La présidence de la première assemblée sera assumée par le propriétaire qui dispose du plus grand nombre de parts en copropriété, ou, s'ils sont plusieurs à posséder un nombre identique de parts, par le plus âgé d'entr'eux.

Le même principe sera applicable en cas de vacance ou d'absence du président.

IV. Le promoteur se réserve le droit d'aménager un appartement-témoin ou un bureau de vente dans l'immeuble, sans avoir à contribuer dans les charges communes, à l'exception toutefois de la contribution dans les primes d'assurance.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le promoteur fait élection de domicile en son siège social.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge du promoteur.

MANDAT DE VENTE

La comparante précitée a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires spéciaux:

- monsieur Emiel VANOMMELAEGHE, conseiller juridique, demeurant à Kapellen, Antwerpse Steenweg 239
- monsieur Anton HOOIJMAAIJER, cadre, demeurant à Zellik (Asse) J. B. De Greefelaan 4
- mademoiselle Jacqueline Solange Marie Ghislaine DEWEZ, fondé de pouvoirs, demeurant à Gembloux, Allée des Marronniers 14
- monsieur Luc VANPEE, conseiller juridique, demeurant à Everberg, Kruisstraat 54
- monsieur André Frans GOOSSENS, clerc de notaire, demeurant à Asse, Heilig Hartlaan 12
- madame Linda Coralie BEECKMAN, employée, demeurant à Groot-Bijgaarden, Kievitenlaan 34

pouvant agir ensemble ou séparément.

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :

de vendre le tout ou une partie des privatifs situés dans la résidence "LES VIOLETTES - LES PERVENCHES"

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique en la forme amiable ou judiciaire;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels ainsi qu'au droit de préemption.

Faire constater par acte authentique la convention d'usage dont question sous la rubrique 10. Huitième étage - Toitures du paragraphe IV du chapitre I de l'acte de base, ci-dessus.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec

ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de priviléges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes de modificatifs et actes complémentaires de la résidence LES VIOLETTES - LES PERVENCHES, actes, les requêtes concernant la restitution des droits d'enregistrements, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu, aux présentes.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

Après que le Notaire soussigné ait donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 de la loi relative à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la comparante a déclaré être assujettie à la taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 433.103.119.

DONT ACTE.

Fait et dressé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Et lecture faite, le comparant représenté comme dit est, a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré trente-sept rôles deux renvois à  
Forest, le vingt-trois septembre 1993 volume 125  
folio 14 case 11.

Reçu: mille francs (1.000,-)

Le Receveur (signé) a.i. R. Meykens.