



ÉTUDE
DE
Maître Jacques DELCROIX
NOTAIRE

AVENUE DES NERVIENS, 7

1040 BRUXELLES

TEL. : 33.81.48 - 36.00.19 (4 lignes)

**Immeuble « Green Wood »
à UCCLE**

Avenue Hamoir, 21

Réalisé par :
« IMMOBILIÈRE BELGO - SUISSE » (I.B.S.)
à Watermael-Boitsfort, Place E. Keym, 43

Acte de Base,
Règlement de Copropriété
et
Conditions Générales de Vente

L'An mil neuf cent septante-deux.
Le premier décembre
Devant Maître Jacques DELCROIX, notaire résidant à
Etterbeek.

A COMPARU :

La Société Anonyme "IMMOBILIERE BELGO-SUISSE", en abrégé "I.B.S."
ayant son siège social à Watermael-Boitsfort, 43, place Eugène Keym.

Société constituée sous forme de Société de Personnes à Responsabilité Limitée suivant acte reçu par le notaire Robert CORNELIS, ayant résidé à Anderlecht, le vingt-neuf septembre mil neuf cent soixante-cinq, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du vingt octobre mil neuf cent soixante-cinq, sous le numéro 30.854.

Transformée en Société Anonyme avec modification des statuts et de l'objet social, par acte du notaire Albert SNYERS d'ATTENHOVEN à Bruxelles, en date du premier juillet mil neuf cent septante, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-trois juillet suivant, sous le numéro 2.359-1.

Et dont les statuts ont été notifiés par acte du dit notaire SNYERS d'ATTENHOVEN, en date du premier juillet mil neuf cent septante, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-trois juillet sous le numéro 2359-2.

Ici représentée par :

1) Monsieur Ernest PIAGET, administrateur de sociétés, demeurant à Forest, 15, rue des Abbesses ;

2) Monsieur Lew BABUN, administrateur de sociétés, demeurant à Watermael-Boitsfort, 43, place Eugène Keym.

Agissant tous deux valablement en vertu de l'article 24 des statuts.

Laquelle comparante préalablement à l'acte de base statut immobilier faisant l'objet des présentes, nous a exposé et requis d'acter ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE
=====

Qu'elle est devenue propriétaire de la manière qui sera indiquée ci-après de l'immeuble suivant

COMMUNE D'UCCLE

Sur un terrain situé à front de l'avenue Hamoir, où il est coté numéro 81, où il développe une façade de cinquante mètres treize centimètres, cadastré ou l'ayant été section C, numéros 284/T/2, 284/P/4 et 294/Q/4, d'une contenance de trente-sept ares.

L'immeuble à appartements, dénommé Villa numéro un, à l'état de gros-oeuvre en partie construit suivant les plans des Architectes A. & J. VAN DEN BERGHE avec en copropriété et indivision forcée cinq mille six cent quarante-quatre dix millièmes (5,644/10.000^{es}) des parties communes dont le terrain de trente-sept ares décrit ci-avant.

Que cet ensemble immobilier a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée par un acte de base reçu par le notaire Frans LAMBERT, à Bruxelles, le vingt-cinq novembre mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf janvier mil neuf cent septante-et-un. Volume 6781, numéro 6.

Cet acte de base, fait à l'initiative de Monsieur Remisius DE SCHOUWER, entrepreneur, époux de Dame Philomène Virginia Victorina DE SMEDT, sans profession, demeurant à Strombeek-Bever, avenue de Bruxelles, numéro 55, prévoyait la construction sur le terrain prédécrit de deux villas à appartements, dénommées Villa 1 et Villa 2.

Cet acte de base décrit les parties communes générales aux deux villas et les locaux privatifs à construire dans chacune de celles-ci et contient un règlement de copropriété et d'ordre intérieur d'application aux deux ensembles.

Il détermine également les quotités dans les parties communes et le terrain rattachées à titre d'accessoire inséparable, à chacun des lots privatifs (appartements et garages) à construire, dans chacun des deux immeubles Villa 1 et Villa 2.

Il résulte notamment qu'à l'ensemble des locaux privatifs de la Villa 1, sont rattachées :

cinq mille six cent quarante-quatre/dixmillièmes (5.644/10.000es) des parties communes dont le terrain, et qu'à l'ensemble des locaux privatifs de la villa 2 :

quatre mille trois cent cinquante-six/dixmillièmes (4.356/10.000es) des parties communes dont le terrain.

Qu'aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, il résulte :

- que la totalité des copropriétaires des locaux privatifs de la Villa 1 et de la Villa 2, se constituant en assemblée générale extraordinaire a décidé de diviser le terrain prédécrit, assiette des deux ensembles, en deux lots, dont le premier (lot 1) d'une contenance de quinze ares septante-sept centiares, présentant une façade à rue de trente-neuf mètres quarante centimètres, que ladite assemblée a rattaché à titre d'accessoire inséparable, à l'immeuble Villa 1 et le second, (lot 2) d'une contenance de vingt-et-un are cinquante-deux centiares, présentant une façade à rue de dix mètres cinquante-six centimètres, que la dite assemblée a rattaché, à titre d'accessoire inséparable, à l'immeuble Villa 2.

Qu'un procès-verbal de lotissement avec plan a été dressé par le géomètre-expert-immobilier, Monsieur Jean-Louis KUMPS, demeurant à Rhode-Saint-Genèse, avenue des Mésanges, numéro 34, le deux novembre mil neuf cent septante-deux et dont une copie restera annexée aux présentes.

Que la volonté unanime des propriétaires manifestée au cours de cette assemblée, est de former deux immeubles à appartements distincts, indépendant l'un de l'autre, et régis par des règles qui leur soient propres.

Que les propriétaires des locaux privatifs de la Villa 2 ont autorisé pour autant que de besoin, la société I.B.S. à annuler le règlement de copropriété régissant l'immeuble dont elle est propriétaire et à le remplacer par un nouveau.

Il résulte de ce qui précède que la Société comparante est propriétaire du bien susdit :

COMMUNE D'UCCLE

Un immeuble à appartements, dénommé "Villa numéro 1" à l'état de gros-œuvre non achevé, sur un terrain situé à front de l'avenue Hamoir où il est coté numéro 21, où il développe une façade de trente-neuf mètres quarante centimètres, d'une contenance de quinze ares septante-sept centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La Société comparante est propriétaire de l'immeuble ci-avant décrit pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication sur exécution forcée, clôturé définitivement après surenchère, le quatorze avril mil neuf cent septante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize juin suivant, volume 7005, numéro 7, de Monsieur Remisius DE SCHOUWER, entrepreneur et son épouse Dame Philomena Virginia DE SMEDT, sans profession demeurant ensemble à Strombeek-Bever.

Le terrain sous plus grande contenance, appartenait à la Société d'acquêts existant entre Monsieur Remisius DE SCHOUWER et son épouse, Madame DE SMEDT, pour l'avoir acquis de :

- 1) Monsieur Eugene Theophile Ambrosius STEVENS, pensionné, demeurant à Kortesseem;
- 2) Madame Gerardine Marie-Louise STEVENS, sans profession, veuve de Monsieur Gaston BERLINGEN, demeurant à Hangest- en Santerre (France);
- 3) Monsieur Gustaaf Ghislain Hubert STEVENS, terrassier, demeurant à Kortesseem;
- 4) Monsieur Joseph Ghislain Justin STEVENS, ouvrier de fabrique, demeurant à Kortesseem;
- 5) Madame Elise Ghislaine Pauline STEVENS, sans profession, épouse de Monsieur Guido Pieter Josef VANDENHOUDT, demeurant à Kortesseem;
- 6) Monsieur Jean Edmond Ghislain STEVENS, ouvrier de fabrique et son épouse Madame Elvire Marie Jeanne HERMANS, sans profession, à Kortesseem;
- 7) Madame Marie Louise Ghislaine STEVENS, sans profession, épouse de Monsieur François Marie Albert JANS, demeurant à Kortesseem, aux termes d'un acte reçu par le notaire LAMBERT, prénommé, à l'intervention de maître Jacques SNYERS, notaire à Kortesseem, le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-dix, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatorze mai suivant, volume 6672, numéro 8.

Les conjoints STEVENS en étaient propriétaires à la suite des événements suivants :

Ledit bien appartenait originellement à Monsieur Georges Joseph Michel STERPENICH, époux de Madame Résina Florina Maria Catharina STEVENS, à Uccle, pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Michel STERPENICH, décédée le cinq mars mil neuf cent trente-huit.

Monsieur Georges STERPENICH est décédé à Uccle, le dix-huit mars mil neuf cent soixante-sept, sans héritiers réservataires, laissant pour recueillir sa succession son épouse prénommée, en vertu de la donation entre époux contenue dans leur contrat de mariage reçu par le notaire LANGHEDRIES, à Uccle, le neuf octobre mil neuf cent trente-neuf.

Madame Résina STEVENS, veuve de Monsieur Georges STERPENICH est décédée à Uccle, le vingt-trois décembre mil neuf cent soixante-neuf, sans héritiers réservataires, laissant pour recueillir sa succession :

- a) son frère, Monsieur Eugene STEVENS; b) sa soeur, Madame Gerardine STEVENS et c) ses cinq neveux et nièces (venant par représentation d'un frère prédécédé), étant : Gustaaf STEVENS, Joseph STEVENS, Elise STEVENS, Jean STEVENS, époux de Madame HERMANS prénommée, avec laquelle il est

marié sous le régime de la communauté universelle des biens suivant contrat de mariage reçu par le notaire Fernand Wilsens, à Wellen le onze août mil neuf cent soixante-six et Marie-Louise STEVENS, tous prénommés.

Par son testament olographe, en date du vingt-deux novembre mil neuf cent soixante-neuf, Madame STERPENICH-STEVENS n'a pas modifié la dévolution légale de sa succession.

Les époux DE SCHOUWER-DE SMEDT ont déclaré placer l'immeuble à ériger sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conjointement avec l'immeuble à ériger sur le restant du terrain, aux termes d'un acte de base reçu par le notaire Frans LAMBERT, le vingt-cinq novembre mil neuf cent septante, cité ci-avant.

CONDITIONS SPECIALES.

1.- Cet acte de base contient les clauses suivantes elles-mêmes extraites du titre de propriété antérieur.

L'acte susvanté reçu par le notaire LAMBERT soussigné le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-dix, contient les stipulations ci-après textuellement reproduites :

- " In de akte verleden voor Notaris Groensteen, alsdan te Laken, de
- " zesde oktober negentien honderd twintig, lezen we letterlijk
- " hetgeen volgt :
- " SERVITUDES.
- " Il est interdit d'établir sur les terrains vendus ou dans les
- " bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie ou
- " négoce de nature à incommoder les voisins par insalubrité, notam-
- " ment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux et en
- " général aucune des industries mentionnées au tableau de classement
- " annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent septante
- " trois sur la police des établissements dangereux, insalubres ou
- " incommodes.
- " Les constructions à élever à front de l'avenue nouvelle devront être
- " établies en observant un recul d'au moins six mètres sur l'aligne-
- " ment de la dite avenue.
- " L'acquéreur devra se conformer à toutes les prescriptions des auto-
- " rités compétentes notamment pour ce qui concerne les alignements,
- " niveaux, égoûts, trottoirs et autres travaux afférents à la voirie
- " publique le tout sans l'intervention du vendeur ni recours contre
- " lui.
- " Le vendeur, Monsieur HAMOIR, s'engage à établir dans le délai d'un
- " an à partir de la date des présentes et à conserver à perpétuité une
- " avenue publique de douze mètres de largeur à front de la propriété
- " présentement vendue partant de la chaussée de Waterloo pour aboutir
- " à l'avenue du Vert Chasseur.
- " Les frais d'entretien de cette avenue incomberont au vendeur. L'avenue
- " servira d'entrée et de sortie à la propriété vendue tant pour
- " piétons que pour véhicules.
- " Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits des vendeurs
- " et les effets de ces stipulations, sans intervention des vendeurs
- " ni recours contre eux.
- " Les différends qui pourraient surgir entre parties au sujet des
- " limites ou servitudes quelconques seront soumises à l'appréciation
- " du géomètre DE WITTE, auteur du plan, la décision de cet arbitre
- " sera absolue et sans appel en justice. Les vacations lui dues de
- " ce chef seront avancées par la partie requérante et supportées par
- " la partie succombante.

" Il est entendu que la qualification de clause de style ne pourra
 " être appliquée à aucune des clauses qui précèdent, lesquelles
 " ressortiront conséquemment leurs pleins effets.
 " De aankopers zijn zuiver en eenvoudig in de plants gesteld van
 " de verkopers in alle rechten en verplichtingen welke betrekking
 " hebben op de hierboven vermelde bepalingen voor zoover en in
 " de mate ze nog van toepassing zijn en toepassing op het verkochte
 " goed.

Les acquéreurs de tout ou partie du terrain prédécrit seront subrogés de plein droit par le seul fait de leur acquisition dans les stipulations qui précèdent, dans la mesure où elles seront encore d'application et intéressent le bien prédécrit.

2.- Le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des propriétaires de locaux privatifs dans les immeubles Villa 1 et Villa 2, constaté par acte du notaire ce jour, antérieurement aux présentes, contient les résolutions ci-après textuellement reproduites :

Les comparants prennent acte qu'il sera installé dans l'immeuble Villa 1, une cabine de transformation du courant haute tension qui desservira les deux immeubles Villa 1 et Villa 2. Il est créé, pour autant que de besoin, une servitude à cet effet, à charge de l'immeuble 1 au profit de l'immeuble Villa 2.

Comme il subsistera certains intérêts communs, entre les deux immeubles, les comparants sous A. et sous B. expriment la volonté unanime qu'il soit nommé un gérant unique pour assurer la surveillance générale des deux immeubles. Ce dernier établira cependant des comptes de gestion séparés pour chaque immeuble. Ce gérant sera nommé à la majorité simple des voix par l'assemblée formée des propriétaires de locaux privatifs dans les deux immeubles.

Il est établi à charge de l'immeuble Villa 1, au profit de l'immeuble Villa 2 une servitude de passage pour les canalisations d'égoûts, les gaines pour les tuyauteries de gaz et d'électricité.

Il existe dans l'immeuble Villa 2 une conciergerie. Le concierge sera au service des deux immeubles.

Il devra par conséquent tenir en parfait état de propreté les communs des deux immeubles, en évacuer les ordures ménagères, surveiller les systèmes de chauffage central.

Le concierge sera choisi par le gérant unique, il pourra être congédié par ce gérant unique.

Le salaire du concierge et les frais de chauffage, éclairage, eau chaude, eau froide, de gaz seront à charge des propriétaires des deux immeubles et seront répartis de la manière suivante :

Immeuble Villa 1.

Cinq mille six cent quarante-quatre dixmillièmes..... 5.644/10.000es

Immeuble Villa 2.

Quatre mille trois cent cinquante-six dixmillièmes..... 4.356/10.000es

Les comparants décident que tout différend pouvant surgir entre l'ensemble des propriétaires de la Villa 1 et l'ensemble des propriétaires de la Villa 2, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord des parties en cause ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconque.

Les haies séparatives entre les deux lots seront établies sur les limites mitoyennes de ces lots et seront entretenues à frais communs par les deux copropriétés, suivant les critères déterminés ci-avant.

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS.

La Société comparante a décidé de continuer l'édification soit pour son compte personnel, soit pour le compte de tiers, d'un immeuble à appartements comportant un rez-de-chaussée, trois étages, un étage sous toiture, un sous-sol avec garages et caves.

Cet immeuble aura comme assiette le terrain (lot 1) d'une contenance de quinze ares septante-sept centiares, tel que celui-ci est représenté au plan avec procès-verbal de lotissement établi par le géomètre Jean-Louis KUMPS, à Rhode-Saint-Genèse, dont copie restera ci-annexée, à l'exclusion du terrain (lot 2) d'une contenance de vingt-et-un ares cinquante-deux centiares, rattaché à l'immeuble "Villa 2".

La Société comparante requiert le notaire soussigné d'acter qu'elle annule purement et simplement l'acte de base reçu par le notaire Frans LAMBERT, à Bruxelles, le vingt-cinq novembre mil neuf cent septante, voulant désormais que l'immeuble à appartements qu'elle édifie soit régi par l'acte de base objet du présent acte.

Cet immeuble sera divisé en parties privatives ayant comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes des constructions et du terrain tel que décrit ci-avant, qui en constitue l'assiette.

DOCUMENTS.

En vue de la poursuite de l'édification de l'immeuble dont question ci-avant, les documents suivants qui demeureront ci-annexés ont été adaptés à la situation existante par l'architecte, Félix DE SAEGER, à Bruxelles, rue de la Sablonnière, n° 31.

PLANS.

- Premier plan. : il représente le plan d'implantation (numéro 206/1);
- Deuxième plan. : il représente le plan du sous-sol (numéro 206/2);
- Troisième plan. : il représente le plan du rez-de-chaussée (numéro 206/3);
- Quatrième plan. : il représente le plan du rez-de-chaussée (variante) (numéro 206/3)
- Cinquième plan. : il représente le plan des étages 1 et 2 (numéro 206/4);
- Sixième plan. : il représente le plan des étages 1 et 2 (variante) (numéro 206/4a);
- Septième plan. : il représente le plan de l'étage 3 (numéro 206/5);
- Huitième plan. : il représente le plan de l'étage 4 et combles (numéro 206/6);

Nouvième plan. : il représente le plan des façades (numéro 206/7);

Dixième plan. : il représente le plan de coupe (numéro 206/8);

Onzième plan. : il représente le plan des annexes et mur-talus (numéro 206/9).

Ces plans ont été signés "ne varietur" par les comparants et le notaire, pour demeurer annexés aux présentes.

RESERVE DE DROIT.

Il est cependant entendu que ces plans pourront subir des modifications exigées par la construction d'après les règles de l'art de bâtir et suivant les plans de détails que l'architecte dressera et dont le constructeur et lui seront seuls juges; conformément aux règles contenues dans le cahier des conditions générales de vente dont question ci-après.

DESCRIPTION GENERALE DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE.

Le cahier des charges comprenant la description générale des travaux et des matériaux sera remis à chaque acquéreur.

Est annexé aux présentes, un document intitulé "cahier des conditions générales de vente".

Un exemplaire de chacun de ces documents sera remis par les soins de la société comparante, à chacun des acquéreurs.

Cet exposé fait, la société comparante nous a requis d'acter ce qui suit :

DIVISION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

Dans le but de faciliter la vente par parties de l'immeuble construit ou en cours de construction et de permettre ainsi à des tiers de devenir propriétaires d'une partie de l'immeuble, la comparante prénommée usant de la faculté prévue à l'article 577bis du Code Civil, a déclaré diviser cet immeuble en créant juridiquement les locaux privatifs (appartements, garages, caves) décrits ci-après.

A cette fin, il est établi le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble. Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont en conséquence immuables, à défaut d'accord unanime de tous les copropriétaires, lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription du présent acte au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Ce statut immobilier est complété par des réglementations d'ordre intérieur de la vie en commun, le tout devant être imposé par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou bénéficiaires, comme formant le règlement général de copropriété.

Le dit statut immobilier et règlement d'ordre intérieur restera annexé au présent acte de base pour en faire partie intégrante.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La comparante déclare opérer la division de l'immeuble en éléments privatifs constitués principalement par des appartements et garages. Cet immeuble sera dénommé "Villa 1".

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE.

De l'analyse des plans, il résulte que l'immeuble comprendra :

AU SOUS-SOL :

- a) Parties communes : La cabine électrique, la rampe d'accès aux garages, l'espace de manoeuvre pour voitures automobiles, deux locaux pour les compteurs, la cage d'escalier, la cage de l'ascenseur, le local de la chaufferie, deux mas de vide-poubelles, les différents dégagements entre les caves et les locaux communs.
- b) Parties privatives :
 Le double garage numéros 1 - 2.
 Les garages numéros 3, 4, 5, 6, 7.
 Les doubles garages numéros 8, 9, 10 et 11.
 Les garages numéros 12, 13 et 18.
 Les doubles garages 14, 15, 16 et 17.
 Les emplacements pour caves privatives.
 Ces emplacements pourront être divisés en plusieurs caves privatives, suivant le nombre d'appartements qui sera créé dans l'immeuble.
 Aucune quotité dans les parties communes ne sera attribuée aux caves qui formeront une dépendance des appartements auxquels elles seront attribuées.

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

- a) Parties communes : le terrain alentour de l'immeuble aménagé en jardin, l'entrée des garages, le porche, le hall d'entrée, la cage d'escalier, la cabine de l'ascenseur, les murs de soutènement des terres, les jardins, sauf les parties dont la jouissance privative sera rattachée aux appartements du rez-de-chaussée, seront entretenus par les soins du gérant. Ces frais d'entretien seront répartis entre les propriétaires suivant les quotités dans les parties communes qu'ils possèdent.
- b) Parties privatives :
 1) l'appartement de type A.
 comprenant un hall, un living, une salle à déjeuner, une cuisine, un dégagement, deux salles de bains, trois chambres, un dressing, un vestiaire, deux water-closet.
 A la propriété de cet appartement, est rattachée la jouissance privative et exclusive, à charge d'entretien, des terrasses-jardins entourant cet appartement, telles que celles-ci sont représentées sous teinte verte au plan "implantations".

2) l'appartement du type B.

comprenant un hall, un living, une salle à déjeuner, une cuisine, un dégagement, deux salles de bains, trois chambres, un dressing, un vestiaire, deux water-closet.

A la propriété de cet appartement est rattachée la jouissance privative et exclusive, à charge d'entretien des terrasses-jardins entourant cet appartement, telles que celles-ci sont représentées sous teinte jaune au plan "implantations".

3) Deux locaux dénommés "Jeux".

à l'arrière de l'immeuble comprenant chacun un local.

La représentation de la séparation entre ces deux locaux n'est pas définitive. Un plan particulier sera éventuellement établi et joint à l'acte de vente.

Ces locaux peuvent être transformés en flat, local pour profession libérale ou bureau. Ils peuvent être réunis pour ne former qu'un seul ensemble.

Si ces locaux ne sont pas vendus aux propriétaires des appartements A et B du rez-de-chaussée, il sera créé une servitude de passage au profit de ces locaux à charge de l'appartement B, qui s'exercera par la terrasse séparant l'appartement B et le local "Jeux" et par la terrasse-jardin longeant à droite cet appartement vers l'entrée de l'immeuble.

Dans cette dernière éventualité, également, la jouissance privative et exclusive des deux terrasses et du jardin en façade arrière, se répartira entre ces appartements A et B et les locaux "Jeux" suivant un axe établi à égale distance entre les murs arrière des appartements et les murs avant des locaux "Jeux".

REZ-DE-CHAUSSEE PLAN VARIANTE : QUATRE APPARTEMENTS.

Parties privatives :

- 1) l'appartement A / partie avant.
comprenant un hall avec placard, un water-closet, un living, une chambre, un dégagement, une salle de bains, une cuisine.
- 2) l'appartement A / partie arrière.
comprenant un hall avec placard, une cuisine avec armoire, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un living, un water-closet avec lave-mains.
- 3) l'appartement B / partie avant.
comprenant un hall avec placard, un water-closet, un living, une chambre, un dégagement, une salle de bains, une cuisine.
- 4) l'appartement B / partie arrière.
comprenant un hall avec placard, un water-closet avec lave-mains, un living, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, une cuisine.

A la propriété de ces appartements est rattachée la jouissance privative et exclusive, à charge d'entretien des jardins-terrasses les entourant, jusqu'à l'axe mitoyen de séparation.

PREMIER ET DEUXIEME ETAGES :

a) Parties communes : un palier, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier.

b) Parties privatives :

- 1) l'appartement de type C.
comprenant un hall, un living, une salle à manger, une cuisine, un sas, quatre chambres dont une avec cabinet de toilette, deux salles de bains, un dégagement, un dressing, un vestiaire, trois water-closet, deux balcons.
- 2) l'appartement de type D.
comprenant un hall, un living, une salle à manger, une cuisine, un sas, quatre chambres dont une avec cabinet de toilette, deux salles de bains, un dégagement, un dressing, un vestiaire, trois water-closet, deux balcons.

PREMIER ET DEUXIEME ETAGES PLAN VARIANTE : QUATRE APPARTEMENTS.

- 1) l'appartement C / partie avant.
comprenant un hall avec placard, un water-closet avec lave-mains, un living, une chambre, une salle de bains, un dégagement, une cuisine, deux balcons.
- 2) l'appartement C / partie arrière.
comprenant un hall avec placard, un water-closet avec lave-mains, une cuisine avec armoire, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un living.
- 3) l'appartement D / partie avant.
comprenant un hall avec placard, un water-closet avec lave-mains, un living, une chambre, une salle de bains, un dégagement, une cuisine.
- 4) l'appartement D / partie arrière.
comprenant un hall avec placard, un water-closet avec lave-mains, une cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un living.

TROISIEME ETAGE :

a) Parties communes : un palier, une cage d'escalier, la cabine de l'ascenseur.

b) Parties privatives :

- 1) l'appartement de type E.
comprenant un hall, une salle de séjour, une cuisine, deux terrasses, un dégagement, trois chambres, deux salles de bains, un dressing, trois water-closet, un vestiaire.
- 2) l'appartement de type F.
comprenant un hall, une salle de séjour, deux terrasses, une cuisine, une salle à manger, un vestiaire, deux salles de bains, un dégagement, deux chambres, trois water-closet.

Les appartements E et F pourront être éventuellement divisés chacun en deux appartements. Dans ce cas, un plan sera joint aux actes de vente qui détermineront les quotités dans les parties communes attribuées à chacun d'eux.

QUATRIEME ETAGE :

- a) Parties communes : un palier, une cage d'escalier, la cabine de l'ascenseur.
- b) Parties privatives :
 - 1) l'appartement de type G.
comprenant un hall, deux chambres, un débarras, une salle de bains, une grande terrasse, un living, une cuisine, un water-closet avec lave-mains.
 - 2) l'appartement de type H.
comprenant un hall, un living, une cuisine, une grande terrasse, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres dont une avec cabinet de toilette, un débarras, avec au niveau des combles une troisième chambre et un cabinet de toilette.

Les autres plans ne requièrent aucune description particulière. Il est cependant fait remarquer que les plans des façades pourront recevoir des modifications en cas de division des plateaux en quatre appartements.

Chaque appartement disposera également à titre privatif outre les pièces reprises dans la description ci-avant de :

Une boîte aux lettres dans l'entrée de l'immeuble et un bouton-poussoir pour sonnerie placé avec le parlophone dans cette entrée, la téléphonie intérieure raccordée à l'entrée.

Le tout à l'exclusion de la partie de ces installations qui est commune à tous les propriétaires, par exemple le tableau général de sonnerie, les gaines à immondices.

Les appartements disposeront en outre, à titre privatif d'une cave aux sous-sols. Il n'est attribué aucune quotité dans les parties communes à ces caves.

REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en dix mille dixmillièmes répartis entre les appartements et les garages dans les proportions précisées ci-après.

Cette attribution sera définitive sous réserve de l'usage des variantes comme prévu ci-après, quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement. Ces parties communes sont attribuées aux éléments privatifs comme suit :

TABEAU INDICANT LES QUOTITES DES PARTIES COMMUNES JOINTES A CHACUN DES ELEMENTS PRIVATIFS DE L'IMMEUBLE.

AU SOUS-SOL.

Le garage 1-2	: Soixante-cinq/dixmillièmes	65/10.000 es
Le garage 3	: Trente-huit/dixmillièmes	38/10.000 es
Le garage 4	: Trente-huit/dixmillièmes	38/10.000 es
Le garage 5	: Quarante-trois/dixmillièmes	43/10.000 es
Le garage 6	: Quarante-trois/dixmillièmes	43/10.000 es
Le garage 7	: Quarante-huit/dixmillièmes	48/10.000 es
Le garage 8-9	: Septante/dixmillièmes	70/10.000 es
Le garage 10-11	: Septante/dixmillièmes	70/10.000 es
Le garage 12	: Trente-huit/dixmillièmes	38/10.000 es
Le garage 13	: Trente-huit/dixmillièmes	38/10.000 es
Le garage 14-15	: Soixante-cinq/dixmillièmes	65/10.000 es
Le garage 16-17	: Cinquante-sept/dixmillièmes	57/10.000 es
Le garage 18	: Trente-six/dixmillièmes	36/10.000 es

AU REZ-DE-CHAUSSEE.

Appartement type A	: Neuf cent septante-et-un/dixmillièmes	971/10.000 es
Locaux jeux A	: Cent dix-neuf/dixmillièmes	119/10.000 es
Appartement type B	: Neuf cent septante-six/dixmillièmes	976/10.000 es
Locaux jeux B	: Cent nonante-huit/dixmillièmes	198/10.000 es

AU PREMIER ETAGE.

Appartement type C	: Mille vingt-six/dixmillièmes	1.026/10.000 es
Appartement type D	: Mille trente-et-un/dixmillièmes	1.031/10.000 es

AU DEUXIEME ETAGE.

Appartement type C	: Mille vingt-six/dixmillièmes	1.026/10.000 es
Appartement type D	: Mille trente-et-un/dixmillièmes	1.031/10.000 es

AU TROISIEME ETAGE.

Appartement type E : Mille vingt-six/dixmillièmes	1.026/10.000 es
Appartement type F : Mille trente-et-un/dixmillièmes	1.031/10.000 es

AU QUATRIEME ETAGE.

Appartement type G : Quatre cent vingt-six/dixmillièmes	426/10.000 es
Appartement type H : Quatre cent nonante/dixmillièmes (y compris les combles)	490/10.000 es
Dix mille/dixmillièmes.....	10.000/10.000 es =====

VARIANTE.Appartement subdivisé A.

A/pie côté jardin : Cinq cent quarante/dixmillièmes	540/10.000 es
A/pie côté rue : Quatre cent trente et un/dixmillièmes	431/10.000 es

Appartement subdivisé B.

B/pie côté jardin : Cinq cent quarante/dixmillièmes	540/10.000 es
B/pie côté rue : Quatre cent trente six/dixmillièmes	436/10.000 es

Appartement subdivisé C.

C/pie côté jardin : Cinq cent quarante/dixmillièmes	540/10.000 es
C/pie côté rue : Quatre cent quatre-vingt-six/dixmilli- èmes	486/10.000 es

Appartement subdivisé D.

D/pie côté jardin : Cinq cent quarante/dixmillièmes	540/10.000 es
D/pie côté rue : Quatre cent nonante et un/dixmillièmes	491/10.000 es

PARTICIPATION AUX DEPENSES ET CHARGES COMMUNES :

Les dépenses et charges communes se répartissent entre les copropriétaires, au prorata des quotités dans les parties communes attribuées à leurs biens privés.

Sous réserve de ce qui est dit relativement au chauffage avant réception dans le "cahier des conditions générales de vente", les acquéreurs devront payer et supporter les charges communes dès que leurs locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination. Ils en paieront et supporteront les charges publiques dès la passation de l'acte authentique de vente ou dès leur exigibilité.

Si un ou des acquéreurs prenaient possession de leurs appartements ou locaux privés avant que les locaux ou les parties communes ne soient aménagés de façon suffisante, ils supporteraient seuls les frais communs

supplémentaires que leur prise de possession aurait occasionnés (par exemple : paiement du concierge et du gérant) pendant la période écoulée entre la prise de possession et le moment où les locaux et les parties communes intérieures seront en état d'être utilisées conformément à leur destination.

Dans l'intérêt général des copropriétaires, une première assemblée générale sera convoquée à la demande de la comparante pour fixer la date à laquelle la bonne gestion de l'immeuble exige l'entrée en fonction du gérant et la mise en route de certains services généraux.

A partir de la date ainsi fixée, tous les frais de gestion seront répartis entre les copropriétaires d'après les bases ci-avant fixées, que leurs locaux soient occupés ou non.

DESTINATION DES LOCAUX.

1) GARAGES.

Chacun des garages est destiné en principe à servir d'aire de parcage pour voiture automobile servant au transport de personnes à l'usage de son propriétaire, à l'exception de toutes voitures à usage de transport de marchandises. Ils peuvent cependant servir de dépôt de marchandises ne pouvant nuire à la bonne tenue de l'immeuble.

Un garage peut être aliéné au profit d'une personne ne possédant aucun appartement ou bureau dans l'immeuble. Il peut être également vendu au profit d'une personne ne possédant pas de biens dans l'immeuble.

Il peut aussi être donné en location, concédé en jouissance ou appartenir en jouissance à une personne ne possédant pas la jouissance à titre locatif ou autre d'un appartement dans l'immeuble.

Un emplacement peut également servir d'abri pour des motocyclettes avec ou sans side-car et autres petits véhicules à moteur.

L'usage des appareils avertisseurs, de l'échappement libre est interdit.

Le régime de la copropriété a un caractère forfaitaire, les quotités dans les parties communes exprimées en dixmillièmes servent notamment à fixer la répartition des dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble; il sera tenu compte dans la fixation du nombre de dixmillièmes attachés à chaque garage, de ce caractère forfaitaire et de la charge qui en résulte pour chacun d'eux.

Les propriétaires et occupants sont tous strictement obligés de respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Les véhicules ne peuvent rester en stationnement dans l'entrée carrossable ou dans la zone de manoeuvres.

Les propriétaires d'emplacement ne pourront les cloisonner même sur surface privative que moyennant l'accord de la société comparante.

2) CAVES.

Chacune des caves à provisions à créer, est destinée à dépendre de la partie privative d'un des appartements dont l'immeuble est constitué. Elles seront attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente.

Il est interdit à tout autre qu'à la comparante d'être propriétaire d'une cave sans être copropriétaire dans l'immeuble.

Il est aussi interdit de donner une cave en location ou d'en concéder la jouissance à une personne n'occupant pas un appartement ou un bureau faisant partie de l'immeuble. Le propriétaire d'une cave peut aliéner sa cave pour être incorporée à un autre appartement de l'immeuble. Les aliénations de caves, si elles ont lieu, constituent des mutations immobilières qui doivent être constatées par acte authentique.

3) APPARTEMENTS.

Les appartements du rez-de-chaussée et des étages sont en principe à usage d'habitation, mais il pourra y être exercé des professions libérales ou assimilées.

Les locaux "Jeux" pourront être transformés en bureaux.

MANDAT.

Les acquéreurs devront donner mandat à la société anonyme IMMOBILIERE BELGO-SUISSE, limité à la durée de l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, soit jusqu'à la réception définitive des parties communes, de, pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées dont question ci-dessus et plus spécialement comparaître en leur nom à tous actes modificatifs constatant l'incorporation des parties privatives dans les parties communes et inversement, à l'exclusion des parties privatives leur vendues.

BAIL EMPHYTEOTIQUE.

La comparante se réserve le droit de donner à bail emphytéotique pour une durée de nonante-neuf ans, le local cabine haute tension à la commune d'Uccle ou à la compagnie d'électricité qui desservira l'immeuble.

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs seront censés avoir donné mandat à la comparante pour signer le bail aux conditions que cette dernière jugera convenables.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte de base sont à charge des acquéreurs des parties privatives, au prorata des quotités qui représentent dans les parties communes, les parties privatives qui seront acquises par eux. Ce prorata sera déterminé dans les actes de vente.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social

DONT ACTE.

Passé à Etterbeek, en l'étude.

Lecture faite, les représentants de la société comparante ont signé avec nous, Notaire.

*

*

*

*

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

IMMEUBLE "VILLA 1"

SECTION 1. COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 1. Principe.

L'immeuble comportera des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive; et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément pour une fraction à tous les propriétaires d'appartements, ou autres biens privatifs.

SECTION 2. PARTIES PRIVATIVES.

Article 2. Enumération exemplative des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement avec sa cave, le garage, (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher ou revêtement à l'exclusion des poutres et hourdis qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux, le plafonnage attaché aux hourdis en béton de l'étage supérieur, les fenêtres sur rue et sur façades latérale et arrière avec leurs volets éventuels, les garde-corps, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières, les canalisations intérieures avec les compteurs, radiateurs, les placards-armoires, et de façon générale, la décoration intérieure des murs et plafonds, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieure des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais sert à leur usage exclusif.

Les propriétaires d'appartements ne pourront s'opposer au passage de certaines tuyauteries communes ou privatives dans leur cave, ainsi que dans les gaines prévues dans les appartements, ou les garages.

Article 3. Jouissance des locaux privatifs. - Modifications.

Chacun des propriétaires aura le droit de jouir et de disposer de son appartement, de son garage, de sa cave dans les limites fixées par le présent acte et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. A cet effet, l'accord de l'architecte de l'immeuble sera obligatoirement nécessaire avant l'exécution des travaux. Chacun pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Spécialement quant aux choses communes; il est renvoyé à l'article 8 ci-après.

Article 4. Echange. - Vente des caves.

Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux leurs caves par acte authentique à transcrire.

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

Les acquéreurs auront la libre disposition de leur appartement à dater du paiement intégral de toutes les sommes qui seront dues à la venderesse. Au cas où cette clause ne serait pas respectée, la venderesse aura le droit de s'opposer à leur prise de possession.

Article 5. Volets. - Antenne.

Tout propriétaire pourra établir des volets ou persiennes intérieures, qui devront être de modèle agréé par l'assemblée générale. Il pourra avoir des postes de radio ou de télévision, mais il devra les raccorder à l'antenne commune ou à la télédistribution.

Les fils, accès, antennes et téléphone public devront obligatoirement emprunter les tubages prévus à cet effet, à l'exclusion de tout autre emplacement.

L'antenne commune (éventuelle) sera placée, entretenue, réparée et éventuellement remplacée aux frais des copropriétaires, ceux-ci intervenant dans la même proportion.

SECTION 3. PARTIES COMMUNES.

Article 6. Enumération exemplative des parties communes.

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, les égoûts, les gros murs de façade, de pignon et de refend, l'ossature en béton de l'immeuble, les hourdis, poutres et solives qui soutiennent les planchers ou revêtements, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-corps des terrasses, les persiennes ou volets) les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, gaz, électricité, conduites de cheminées et gaines d'aération) sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux, les portes d'entrée, les halls d'entrée et les halls intérieurs, la cage d'escalier et les escaliers, les dégagements des caves, les dégagements et les paliers, les sas et les locaux des poubelles, les caves à compteurs, d'appareillage électrique des locaux communs, les toitures et corniches, les descentes d'eau, les gaines des vide-poubelles, le revêtement étanche sous pavement des terrasses, en un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage. |||

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

Les accès aux garages, sont parties communes mais avec jouissance exclusive au profit des propriétaires respectifs des garages auxquels ils donnent accès.

Lors du renouvellement ou réparation des chapes étanches sous pavements privatifs, tous les frais en incomberont à la communauté, y compris les réparations aux pavements, à moins que les propriétaires de ces parties privatives n'aient, par leur faute, provoqué la défectuosité ayant nécessité la réparation, et ce notamment en ne respectant pas les obligations leur imposées par le présent statut ou par l'acte de base auquel il est annexé.

Article 7. Aliénation des choses communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droit réel ou saisies, qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacune de ces parties privatives.

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

Article 8. Modifications aux choses communes.

Les modifications aux choses communes ne pourront être décidées et exécutées que dans les conditions suivantes :

GROS-OEUVRE - STYLE ET HARMONIE.

Celles au gros-oeuvre, celles concernant le style et l'harmonie de l'immeuble, des façades et accès, la réparation des quotités de choses communes et les modifications à l'acte de base et au présent statut, requièrent toujours et dans tous les cas, l'unanimité des copropriétaires, sauf ce qui est dit ci-après.

Pour le style et l'harmonie de l'immeuble, l'accord de l'architecte est obligatoire. Il en est ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des balcons et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la décoration du hall d'entrée, ainsi que de la peinture.

X DEROGATIONS.

a) Modifications aux parties privatives.

Il est renvoyé à ce qui est dit à l'acte de base sous la rubrique "RESERVE DE DROITS".

b) Réunion de deux appartements.

Le propriétaire de deux appartements situés l'un au-dessous de l'autre et se touchant par plancher et plafond, peut les réunir en un seul appartement de type duplex.

Il en est de même pour le propriétaire de deux appartements, l'un à côté de l'autre.

En ce cas, les quotités dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux appartements, seront cumulées. Cette transformation pourra se faire pour autant bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'acte de base et qu'elle respecte les droits d'autrui tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

c) Modifications aux choses communes.

Ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus.

Ces modifications pourront être décidées par une majorité de trois quarts de tous les copropriétaires, à condition que ces trois quarts s'engagent à en supporter seuls le coût. Tout ce qui est prévu au présent article requiert la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à l'architecte seront supportés comme le coût des travaux, suivant ce qui est dit ci-dessus.

SECTION 4. SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 9. Assemblée générale des copropriétaires.

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

Article 10. Gérant.

Il sera fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires au services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Le gérant unique, pour le présent immeuble et pour l'immeuble "Villa 2", construit à l'arrière de l'immeuble faisant l'objet du présent règlement sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires de ces deux immeubles, à la simple majorité.

Les rémunérations du gérant seront fixées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de "villa 1" et "Villa 2".

Article 11. Constitution de l'assemblée.

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article 20 ci-après.

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

Article 12. Assemblée ordinaire. - Assemblée extraordinaire.

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

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

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

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

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires dans les conditions précisées à l'alinéa précédent.

Article 13. Convocations.

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, sans le délai de huit jours au moins et de quinze jours francs au plus.

La première convocation sera effectuée par la société anonyme précitée ou son mandataire.

Article 14. Ordre du jour.

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 15. Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

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

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon leurs instructions.

A l'exception du gérant, de l'architecte de l'immeuble, ou encore d'un associé dans une société légalement constituée, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.

Toutefois, chacun des copropriétaires pourra désigner un mandataire de son choix mais avec l'accord de ses copropriétaires présents, votants à la simple majorité.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que des délibérations relatives à certains objets qu'il détermine.

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouve appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers, représentés comme de droit, soit à un usufruitier et un nu-propiétaire, tous doivent être convoqués et ont le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant une voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision de justice.

La procuration qui sera donnée au mandataire choisi ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 16. Président.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle déterminera, à la simple majorité des voix, son Président et deux assesseurs; ils pourront être réélus.

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

Article 17. Bureau.

Le bureau est composé du Président et de deux assesseurs et à défaut de Président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée et qui peut être le gérant. Ce bureau porte également le nom de conseil de gérance.

Article 18. Liste de présence.

Il est tenu une feuille ou une liste de présence qui est certifiée par la Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 19. Nombre de voix.

Les copropriétaires disposant chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes. En cas de parité des voix, la proposition est rejetée.

Article 20. Validité des délibérations.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de trois quarts des voix, ou toutes les voix lorsque l'unanimité est requise.

Si l'assemblée ne réunit pas ces conditions, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de huit jours au moins et quinze jours au plus, avec le même ordre du jour et délibérant quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité ou les trois quarts des voix des propriétaires existants sont requis. Le vote par écrit est admis par lettre recommandée adressée au gérant avant la séance.

Article 21. Majorité.

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

Sauf disposition contraire du présent statut, lorsque l'unanimité ou une majorité plus élevée que la simple majorité est requise, elle ne doit pas s'entendre des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais des copropriétaires existants; les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition.

De façon générale, et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la simple majorité des voix; celles relatives à ces transformations ou modifications du gros-œuvre ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent l'unanimité des voix, de même que celles modifiant la répartition des quotités dans les choses communes et toutes modifications à l'acte de base et au présent statut, le tout sauf ce qui est dit à l'acte de base et à l'article 8 du présent règlement (Dérogations).

Si pour une raison quelconque, il était nécessaire d'introduire une action en justice contre un tiers, action qui aurait trait à la défense des biens de la communauté, tant en propriété qu'en jouissance, et qui intéresserait par conséquent tous les copropriétaires, l'unanimité sera nécessaire.

Article 22. Approbation des comptes du gérant.

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

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

Article 23. Registre des délibérations. - Extraits.

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

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

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

SECTION 5. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Article 24. Principe.

Il est prévu des compteurs particuliers d'eau chaude et froide et d'électricité pour chaque appartement et les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes, à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées à l'acte de base et à chacun pour la fraction de dixmillièmes lui appartenant.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception.

Les charges communes comprenant les frais d'utilisation et d'aménagement, provision statutaire, garanties diverses et caetera, ne seront pas dues pour les appartements, garages, locaux privatifs qui pourraient ne pas être vendus pendant la période de vente par la comparante et ce pour autant qu'ils ne soient pas occupés ou loués. Cette dérogation ne pourra en aucun cas dépasser six mois après la mise en service des parties communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

Les caves seront reliées au compteur commun.

N.B. Les compteurs, y compris les compteurs particuliers d'eau chaude et froide ne sont pas vendus. Ils sont donnés en location aux propriétaires des parties privatives.

Article 25. Contribution.

Normalement et sous réserve des dérogations reprises ci-avant et à l'acte de base, toutes les charges d'entretien et de consommation des parties communes supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées à l'acte de base.

En ce qui concerne le chauffage central.

Les frais d'entretien, de petites réparations, de ramonage et de combustible pour le chauffage seront répartis comme suit : vingt pour cent considérés comme frais de chauffage des parties communes seront répartis à concurrence du nombre de dixmillièmes des parties privatives, le solde soit quatre-vingt pour cent sera réparti proportionnellement à la consommation relevée aux compteurs. En cas de chauffage d'été et en l'absence de compteur, les frais de chauffage seront répartis entièrement à concurrence du nombre de dixmillièmes des parties privatives.

En ce qui concerne la distribution d'eau chaude éventuelle.

Les frais d'entretien, petites réparations, ramonage et consommation de combustible y relatifs seront répartis proportionnellement à la consommation qui sera relevée par les compteurs qui seront placés à cette fin.

Les frais de grosses réparations et de renouvellement de ces deux installations seront répartis proportionnellement à concurrence du nombre de dixmillièmes des parties privatives.

Article 26. Composition.

Les charges communes comprennent notamment :

- 1) L'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes, ainsi que le gaz et le chauffage pour ces parties communes.
- 2) Eventuellement la rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble, la participation dans le salaire du concierge, affecté à la garde des immeubles "Villa 1" et "Villa 2", avec tous accessoires et assurances.
- 3) Les frais d'achat, d'entretien, de réparations et de remplacement du mobilier commun, les frais d'utilisation, d'entretien, de réparation de l'ascenseur.
- 4) Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.
- 5) Les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation générale d'eau de la ville et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Article 27. Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratifs sur chaque propriété privée, les impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Article 28. Responsabilité civile.

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

Article 29. Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

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

Article 30. Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire dans la proportion de la part déterminée par l'acte de base pour les quotités dans les parties communes rattachées aux parties privatives lui appartenant.

SECTION . REPARATIONS ET TRAVAUX N'EMPORTANT PAS MODIFICATIONS.

Article 31. Principe.

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées à l'acte de base (quotités de propriété) sous réserve de ce qui est dit dans cet acte.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes; réparations et travaux non indispensables; réparations indispensables mais non urgentes.

Article 32. Réparations urgentes.

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

Article 33. Réparations indispensables mais non urgentes.

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

Article 34. Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux et réparations sont soumis au même régime que celui prévu à l'article 8 (in fine) ci-avant, pour les modifications non indispensables entraînant un agrément ou une amélioration.

Article 35. Modalités.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs locaux privatifs, pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes, notamment les regards aux boîtes à suie et du débouchage des vide-poubelles éventuels.

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

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

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

SECTION 7. ASSURANCES.

Article 36. Principe.

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

Toutefois, la première police d'assurance sera contractée par la société précitée, au nom des copropriétaires et à leurs frais, auprès d'une compagnie de premier ordre, de son choix, pour un délai maximum de dix ans. Il en sera de même pour les autres polices d'assurances, concernant la responsabilité des copropriétaires relative à l'immeuble, à l'ascenseur et caetera, outre ce qui est dit à l'article 43 ci-après.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété, et il touchera l'indemnité payée par l'assureur, en cas de sinistre, sous sa seule quittance.

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

Article 37. Polices.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices à ses frais.

Article 38. Surprime.

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

Article 39. Sinistre.

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

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

Article 40. Utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel.

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

8. Si le sinistre est total.

L'indemnité est employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Dans ce cas, l'indemnité sera payable en espèces, sans obligation de reconstruire. Cette décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise dans les conditions ci-dessus prévues, sera assimilée par l'assureur en cas d'impossibilité légale de reconstruire. Il paiera la totalité de l'indemnité comme si les bâtiments sinistrés avaient été reconstruits.

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'acte de base. En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires existants, pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble avec faculté de cession par ceux qui s'opposent à la reconstruction, aux copropriétaires qui le demanderaient.

Article 41. Dérogations.

- A. Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.
- B. Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 42. Mobilier. - Risques locatifs. - Recours des voisins.

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

Article 43. Assurances. - Responsabilité.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale jugera la chose utile, et notamment pour tout accident pouvant arriver du fait du personnel utilisé par la copropriété ou provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Il en va de même pour le concierge, en accord et avec la participation des copropriétaires de la "Villa 2".

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale, avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires de la "Villa 2".

Les primes de cette assurance seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

Si il y a un sinistre, 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 à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 44. Généralités.

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

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "LIVRE DE GERANCE" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans un local désigné par le gérant, et devra être communiqué à tous les intéressés copropriétaires, locataires usufruitiers, et ayants-droit.

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

SECTION 1.

Article 45. Entretien.

Les travaux de peinture aux parties communes extérieures et intérieures du bâtiment dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués à l'initiative du gérant de l'immeuble aux époques à décider par lui de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien. Le coût des travaux visés au présent article est à supporter par les copropriétaires dans la proportion du nombre de dixmillièmes attribués à chacun en propriété.

SECTION 2.

Article 46. Aspect.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets quelconques. L'entrée et les halls d'entrée seront éclairés en permanence depuis la tombée du jour jusqu'à vingt-deux heures et ensuite par un éclairage réduit de vingt-deux heures à la levée du jour.

SECTION 3.

Article 47. Ordre intérieur.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois.

Article 48.

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

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos d'enfants et voitures d'enfants, qui devront être remis à l'endroit déterminé à cet effet.

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

Article 49.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, litteries, habits et meubles, cirage de chaussures et caetera.

Article 50.

Les copropriétaires, de même que les locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux, tous ces animaux de petite taille ne sont admis qu'à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre,

de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur, ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

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

Article 51.

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

SECTION 4.

Article 52. - Moralité - Tranquillité.

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

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

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

Toute contestation au sujet du bruit anormal devra être traitée en dehors de la venderesse. Le conseil de gérance aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites en les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radio-télévision; aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs à l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession ou d'un commerce autorisé dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasites.

Article 53. Baux - Locations.

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

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

SECTION 5.

Article 54. Chauffage central.

L'immeuble est chauffé dans son ensemble par un chauffage central
central.

La date de mise en service et de l'arrêt du chauffage sera décidée par
le gérant en accord avec l'assemblée générale, à l'exception de la période
de construction et de finition, comme il est dit à l'acte de base ci-avant.

SECTION 6.

Article 55. Utilisation de l'immeuble. - Publicité.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription
ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs
des escaliers, vestibules et passages.

La seule autorisée, l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la
vente ou la location d'un local privatif de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une
plaque de modèle et de dimension admis par l'assemblée générale indiquant le
nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans le hall d'entrée de l'immeuble, il sera permis d'établir une plaque
de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra
indiquer le nom et la profession de l'occupant, le numéro de l'appartement et
les jours et heures de visite s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est
autorisé par l'assemblée générale, comme il est prévu ci-après.

Article 56. Caves - Terrasses - Détergents.

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

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

Le nettoyage des orifices d'évacuation des eaux des terrasses, ainsi que
des corniches en bordure de ces terrasses, même s'ils sont communs, devra être
effectué par la personne qui a la jouissance de ces terrasses.

L'usage modéré de produits détergents à mousse freinée est permis pour
tant que cela ne provoque pas de désagrément aux étages inférieurs.

Le syndic pourra dans ce cas, imposer l'usage de produits non mousseux.

Sanctions. Les propriétaires qui n'observeront pas les interdictions édic-
tées par le présent règlement, supporteront seuls les frais que leur négligence
aura provoquée en plus d'une amende fixée à mille francs, ceci pour le cas où
le présent règlement ne prévoit pas déjà une sanction spéciale pour tel ou tel
cas. Le conseil de gérance aura seul autorité pour reconnaître et nommer le
responsable.

X Article 57. Destination des locaux.

En ce qui concerne la destination des locaux, il est renvoyé à l'acte de
base.

SECTION 7. GERANCE.

Article 58. Conseil de Gérance.

Le conseil de gérance est composé du Président ou à son défaut, du pro-
priétaire possédant le plus grand nombre de quotités, de deux assesseurs
et d'un secrétaire, ainsi que cela est du reste prévu à l'article 1/.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables.

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

X Article 59. Nomination du gérant.

Le gérant sera élu et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires des immeubles "Villa 1" et "Villa 2", qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux, si le gérant est un copropriétaire et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par cette assemblée de la manière indiquée ci-avant.

Article 60. Mission du gérant.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, de fixer annuellement les travaux de réparations urgentes, de son propre chef, et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

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

Article 61.

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

Article 62.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs, l'accord de l'architecte de l'immeuble étant toutefois obligatoire pour toute procédure qui aurait trait aux parties communes.

En cas d'urgence, le gérant prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article 63.

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

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

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

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

Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz et de l'eau desservant l'appartement ou le

bureau du défaillant, cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de deux cents francs par jour de retard avec minimum de cinq cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

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

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

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

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

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

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

Article 64.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des parties communes.

A Article 65.

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par l'Assemblée Générale légale serait en contradiction avec ce qui précède, concernant l'aspect général, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les autres.

SECTION 3.

Article 66. Dispositions générales - clause compromissoire.

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

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

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

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

Article 67. Règlement de copropriété - Opposabilité aux tiers, publicité des actes.

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

En conséquence ce règlement devra, ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont la parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs investis de plein droit par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou possesseurs d'un droit quelconque ou d'une partie quelconque de l'immeuble des droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront. Les actes seront dressés par le notaire de la venderesse, à l'intervention personnelle du notaire de l'acquéreur.

La minute de ces actes sera confiée au notaire de la venderesse de façon à assurer la conservation de toutes les minutes dans une même étude.

REGLEMENTATION DEMENAGEMENTS ET DEGATS EVENTUELS.

L'emménagement ou le démenénagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur et ce au moyen d'un dispositif de levage installé par l'entrepreneur désigné à cette fin.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements, seront supportées par celui qui aura commencé ces travaux et sur simple demande lui adressée par le gérant avec facture justificative.

STIPULATIONS RELATIVES A L'ENTRETIEN DU JARDIN COMMUN.

Les jardins communs tels que décrits au plan constituent les parties communes de l'immeuble.

Les copropriétaires assumeront à leurs frais les travaux d'entretien suivant leurs quotités. Les arbres se trouvant sur la propriété devront être entretenus.

ELECTION DE DOMICILE.

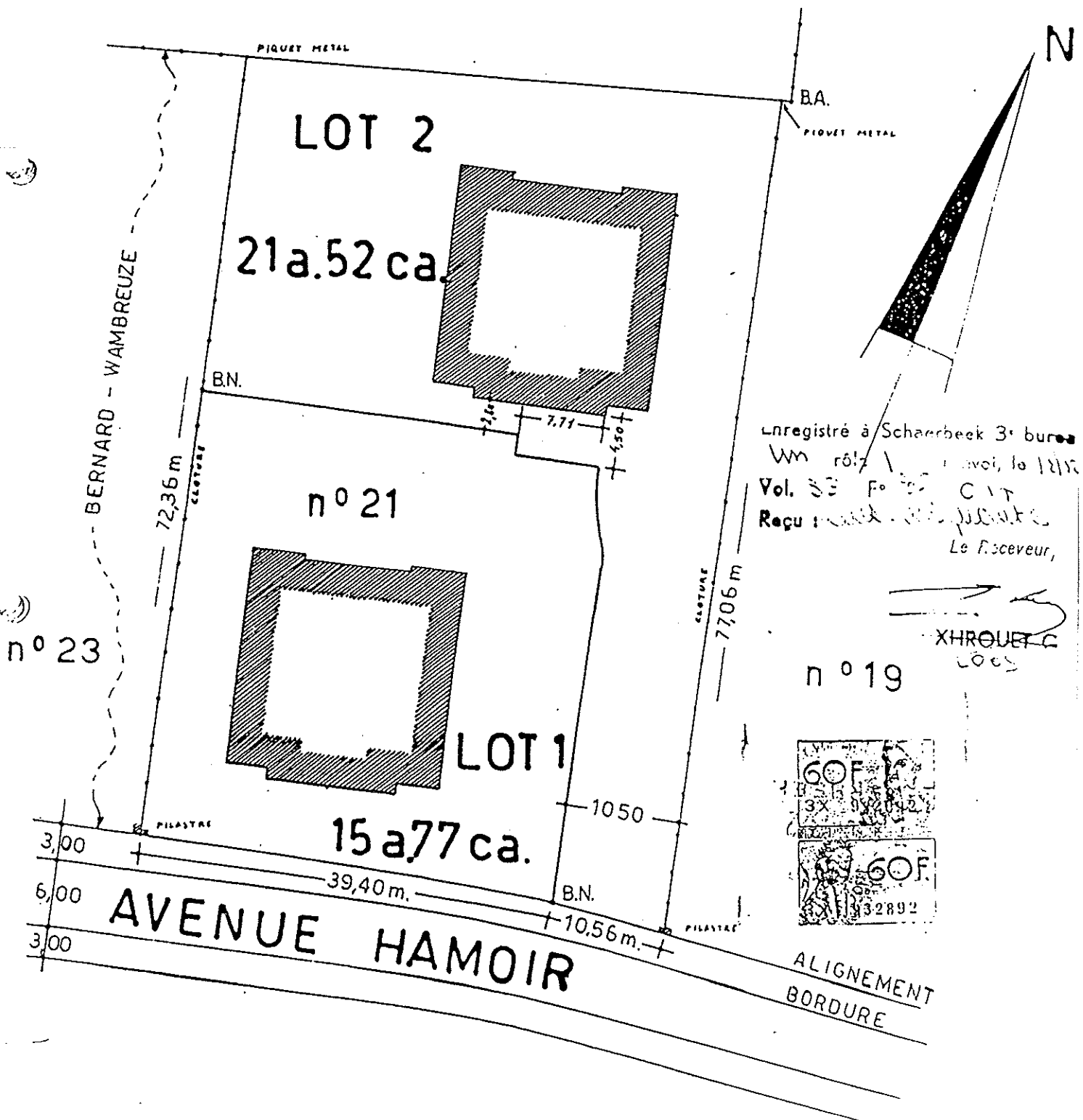
Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera élu dans l'immeuble même.

Fait à Etterbeek, le premier décembre mil neuf cent septante deux.

COMMUNE D' UCCLE

AVENUE HAMOIR

AVENUE HAMOIR



21a.52 cal

B.N.

n° 21

LOT 1

15 a.77 ca.

B.N.

BERNARD - WAMBREUZE

72,36 m

77,06 m

-39,40 m.

+10,56 m. +

AVENUE HAMOIR

ALIGNEMENT
BORDURE

Enregistré à Schaarbeek 3^e bureau
 M. rôle 1 envoi, le 18/10
 Vol. 83 F. 30 CIR
 Reçu : *[Signature]*
 Le Receveur,

Um rolz / 1 ...

Vol. 83 F. 9 C 17

Regu. 1000 - 10000000

Le Receveur,

~~XHROUET C~~

2002

n ° 19

60F 12
3X 082042



32892

ECHELLE : 1/500

