



ÉTUDE DU NOTAIRE LÉON VERBRUGGEN

à Bruxelles 1

Chaussée d'Anvers, 149

A C T E D E B A S E

PALAIS CHARLEMAGNE

PAVILLON I

RUE VICTOR ALLARD

AVENUE DE L'AULNE

UCCLE

Réalisation : ETRIMO

Rue Ducale, 49

BRUXELLES 1

L'An mil neuf cent soixante-et-un.
Le premier février.
Devant Maître Léon VERBRUGGEN, Notaire de résidence à
Bruxelles.

A COMPARU:

La Société Anonyme "SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES" en abrégé "E.T.R.I.M.O.", ayant son siège social à Bruxelles, rue Ducale, 49, - immatriculée au Régistre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 206269, constituée initialement sous forme de Société de Personnes à Responsabilité Limitée suivant acte reçu par le Notaire Ingeveld, à Ixelles, le vingt-huit février mil neuf cent quarante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du quinze mars mil neuf cent quarante-sept, sous le numéro 3.749, et dont les statuts actuels ainsi que la dénomination actuelle sous forme de société anonyme, résultent d'un acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, résidant à Ixelles, en date du vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge du seize janvier mil neuf cent cinquante-sept, sous le numéro 996, lesquels statuts ont été modifiés par acte passé devant le notaire Jacques Van Wetter, résidant à Ixelles, en date du vingt et un février mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du onze/douze mars mil neuf cent cinquante-sept, sous le numéro 3.986, et par acte passé devant le notaire Bauwens, à Bruxelles, en date du seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du sept décembre mil neuf cent cinquante-sept, sous le numéro 30.021.

Ici représentée par:

Monsieur Jean-Florian-Franz-Herman Collin, architecte, demeurant à Bruxelles, 49, rue Ducale;

Agissant en sa qualité de Président du Conseil de la société, appelé à cette fonction par décision de l'assemblée générale des actionnaires, tenue le jour de la constitution de la société, et agissant en vertu de l'article treize des statuts sociaux.

Laquelle comparante, nous a requis, de dresser l'acte de base de l'immeuble "PALAIS CHARLEMAGNE - PAVILLON I", sis à Uccle, à l'angle de la rue Victor Allard et de l'avenue de l'Aulne (projetée).

Cet acte de base est divisé en quatre chapitres, étant:

-Chapitre I: Exposé.

-Chapitre II: Division de l'immeuble.

-Chapitre III: Identification des appartements.

-Chapitre IV: Servitudes et conditions spéciales.

C H A P I T R E I.

=====

EXPOSE.

I. La Société comparante est propriétaire du terrain ci-après:

COMMUNE D'UCCLE.

Une parcelle de terrain, sise à l'angle de la rue Victor Allard et du sentier de l'Aulne (n°74) développant une façade à la rue Victor Allard, de cinquante-cinq mètres trente-huit centimètres, et à front du Sentier n°74, (avenue de l'Aulne projetée) vingt-deux mètres soixante-sept centimètres, ces deux façades sont reliées entr'elles par une courbe de dix-sept mètres quarante-cinq centimètres; le dit terrain se décomposant en quatre lots:

1°) un lot de jardin contenant une superficie d'après mesurage, de dix-sept ares quatre-vingt-cinq centiares soixante-huit dixmilliares;

2°) un lot destiné à la bâtisse, contenant une superficie d'après mesurage, de trois ares dix-huit centiares trente-quatre dixmilliares;

3°) un lot de terrain, contenant une superficie d'après mesurage, de trente-deux centiares quatre-vingts dixmilliares;

4°) un lot de terrain, contenant une superficie d'après mesurage de trente-deux centiares cinquante-un dixmilliares;

Les lots 1°, 2°, 3° et 4°, figurent au plan avec procès-verbal de mesurage dont question ci-après, respectivement sous teinte jaune, rose, verte et bleue, et sont connus comme étant partie de la parcelle cadastrale Section A numéro 190/V de la commune d'Uccle.

MESURAGE. PLAN.

Ces biens ont été mesurés et bornés et figurent sur un plan avec procès-verbal de mesurage, dressé par Monsieur Alexandre Fabry, géomètre-expert-immobilier, demeurant à Saint Gillis, rue Capouillet, n°14, le vingt-un décembre mil neuf cent soixante.

Le dit plan avec procès-verbal de mesurage demeurera ci-annexé pour être enregistré en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société "Etrimo", représentée comme dit est, déclare que les biens ci-dessus décrits, lui appartiennent avec d'autres, pour les avoir acquis de Monsieur Robert-René Turrettini,

avocat, époux de Madame Nicole Von Steiger, demeurant à Genève, Vandoeuvres Canton de Genève, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, en date du dix-huit août mil neuf cent soixante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier septembre suivant, volume 4966 numéro 15.

Monsieur Turrettini en était propriétaire, pour l'avoir acquis de la société anonyme "Maisons et Terrains", dont le siège social est établi à Uccle, avenue Messidor, 314/316, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné, le vingt-trois juin mil neuf cent soixante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq juillet suivant, volume 4927 numéro 22.

La Société Anonyme "Maisons et Terrains" avait acquis le bien sous plus grande contenance de la Société Anonyme "Les Entreprises Immobilières Bruxelloises", dont le siège est établi à Bruxelles, place du Trône, 1, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Maurice Gérard et André Scheyven, tous deux à Bruxelles, en date du vingt-deux décembre mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze janvier mil neuf cent soixante, volume 4872 numéro 3.

La Société Anonyme "Les Entreprises Immobilières Bruxelloises" en était propriétaire comme faisant partie de ceux qui lui furent apportés par la société anonyme "Les Entreprises Bruxelloises" en liquidation, à Bruxelles, aux termes de l'acte du notaire Hubert Scheyven, à Bruxelles, du quatorze mai mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept du même mois, volume 4656 numéro 19.

La dite Société "Les Entreprises Bruxelloises" en était propriétaire, savoir:

a) partie pour l'avoir acquise de Monsieur Emile-Marie-Pierre Hertogs, agent industriel, et de son épouse Madame Marie-Micheline Van Cuyck, sans profession, à Uccle, suivant acte reçu par Maître Scheyven prénommé, le neuf février mil neuf cent trente-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze février suivant, volume 2153, numéro 18.

Les époux Hertogs-Van Cuyck en étaient propriétaires pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Claes, notaire ayant résidé à Bruxelles, le vingt mars mil neuf cent onze, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux avril suivant, volume 11.838 numéro 12.

b) partie pour lui avoir été apportée par la société anonyme "Les Tramways Bruxellois" à Ixelles, aux termes de

son acte constitutif reçu par Maître Victor Scheyven, notaire ayant résidé à Bruxelles, le six janvier mil neuf cent vingt-huit, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le neuf février suivant, volume 1405 numéro 10.

2. La Société comparante a décidé de faire construire sur ce terrain, un complexe d'appartements, dénommé "Palais Charlemagne - Pavillon I", et de vendre ceux-ci aux amateurs qui se présenteront.

3. La Société comparante a fait établir par le "Groupe Urbanisme" Société Anonyme, à Bruxelles, Avenue Louise, 375, les plans, métrés et description de cet immeuble et l'a chargé d'en assurer la mise en oeuvre par les entrepreneurs, d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4. La Société comparante décide de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs, tant pour le gros-oeuvre que pour les travaux d'achèvement et ce, par corps de métier séparés. Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par la Société Anonyme "Groupe Urbanisme" et dont une description sommaire est ci-annexée.

5. La Société comparante a requis Maître Léon Verbruggen, notaire soussigné, de dresser le présent acte de base, destiné à mettre l'immeuble sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

A cet acte, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés:

- a) le règlement de copropriété;
- b) les plans servant à l'érection de l'immeuble;
- c) la description des matériaux employés;
- d) les clauses et conditions imposées aux entrepreneurs;
- e) le graphique d'avancement des travaux;
- f) les conditions générales de vente.

C H A P I T R E I I .

=====

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Comme il est dit ci-avant, la Société a fait établir les plans des constructions de l'immeuble à appartements multiples dénommé "Palais Charlemagne - Pavillon I", à ériger sous la surveillance de la Société Anonyme "Groupe Urbanisme" ayant son siège à Bruxelles, avenue Louise, 375, qui a la responsabilité de la conception des plans, en qualité d'architecte ayant signé ces plans et ce, afin de préciser chacun des locaux privatifs de l'immeuble à construire.

Ces plans sont les suivants:

PLAN NUMERO UN.

Le plan numéro 1, est un dessin représentant les sous-sols, partie garage.

On y remarque:

a) Des parties communes:

La galerie des garages donnant accès aux différents garages se trouvant dans ces sous-sols, avec le début des parties communes plus amplement décrites au plan numéro 2.

b) Des parties privatives:

Huit garages numérotés de 7 à 14, et comprenant chacun:

En propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec son volet mécanique.

En copropriété et indivision forcée:

Les trois/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

PLAN NUMERO DEUX:

Le plan numéro 2, est un dessin représentant les sous-sols de l'immeuble proprement dit.

On y remarque:

a) Des parties communes:

Un local pour compteurs à gaz situé dans la partie avant de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue de l'Aulne (projetée), un local de vide-poubelle, la cage d'ascen-

seur avec l'ascenseur, un dégagement donnant accès aux locaux précités, un local destiné aux compteurs électriques, la cage d'escalier avec l'escalier, un local destiné au vide-poubelle, un local destiné aux compteurs à gaz (ces deux locaux sont situés dans la partie de l'immeuble bordant le parc), un séchoir, une cave destinée à la concierge, différents dégagements donnant accès à ces parties communes ainsi qu'aux parties privatives ci-après décrites.

b) Des parties privatives:

1°) Six garages numérotés de 1 à 6.

Ces garages comprennent chacun:

En propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec son volet mécanique.

En copropriété et indivision forcée:

Les trois/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

Remarque: Les garages susdécrits n'ont d'accès que par la galerie des garages décrite au plan numéro 1 ci-avant, et ne communiquent pas avec les parties communes décrites ci-dessus.

2°) Trente-cinq caves, numérotées de 1 à 36.

PLAN NUMERO TROIS.

Le plan numéro 3, est un dessin représentant le rez-de-chaussée.

On y remarque:

a) Des parties communes:

Le perron d'entrée avec l'escalier, une zone de jardin net s'étendant en partie devant l'immeuble façade vers l'avenue de l'Aulne (projetée), et façade vers la rue Victor Allard le hall d'entrée, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, la gaine du vide-poubelle, une remise, un hall commun où aboutissent l'escalier et la cage d'escalier, les locaux destinés à la concierge, se composant de: une loge, une chambre, une salle de bains avec W.C. et lavabo, un petit dégagement destiné à la cuisine.

Diverses gaines d'aéras et de cheminées.

b) Des parties privatives:

-Note: Pour la facilité et la bonne compréhension des descriptions qui vont suivre, les biens ont été décrits en regardant l'immeuble de l'Avenue de l'Aulne (projetée).
 -Les parties privatives décrites sous la détermination "côté avenue", se situent dans la partie de l'immeuble vers l'avenue de l'Aulne (projetée), et les parties privatives décrites sous la détermination "côté parc", se situent dans la partie de l'immeuble vers le parc.

1°) Un local à usage de bureaux, sis à droite "côté avenue", et comprenant:

En propriété privative et exclusive:

Le local proprement dit, avec sa porte d'entrée donnant sur le hall commun.

En copropriété et indivision forcée:

Les dix-neuf/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

2°) Un appartement situé à gauche de l'immeuble "côté parc", se composant de:

En propriété privative et exclusive:

Un hall d'entrée, une cuisine avec évier et vide-poubelle, un living, un dégagement, un W.C., une salle de bains, une chambre, une terrasse couverte, et un jardin privé (ce jardin est décrit au plan avec procès-verbal de mesurage dont question ci-avant, dressé par Monsieur Alexandre Fabry, le vingt-un décembre mil neuf cent soixante, sous le lot 4, teinte bleue, et contient en superficie trente-quatre centiares cinquante-un dixmillièmes).

En copropriété et indivision forcée:

Les dix-neuf/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

3°) Un appartement situé à droite de l'immeuble, "côté parc", se composant de:

En propriété privative et exclusive:

Un hall, une cuisine avec évier et vide-poubelle, un living, une salle de bains, un placard pour compteurs, un W.C., un dégagement, une chambre avec vue vers la rue Victor Allard, une chambre donnant sur le jardin privé dont question ci-après, une terrasse avec escalier aboutissant au living, un jardin privé (ce jardin avec terrasse, est décrit au plan

avec procès-verbal de mesurage dont question ci-avant, dressé par Monsieur Alexandre Fabry, le vingt-un décembre mil neuf cent soixante, sous le lot 3, teinte verte, et contient en superficie trente-deux centiares quatre-vingts dixmillièmes).

-Note: Les jardinets figurant au plan avec procès-verbal de mesurage du géomètre Alexandre Fabry, du vingt-un décembre mil neuf cent soixante, dont question ci-dessus, font partie intégrante de l'appartement ou du flat auquel ils se rapportent et duquel il est dépendance privative, tels qu'ils ont été décrits ci-avant; ils ne pourront être aliénés séparément de ces biens. Ils formeront toujours avec ceux-ci un tout indivisible.

En copropriété et indivision forcée:

Les vingt-quatre/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

PLAN NUMERO QUATRE.

Le plan numéro 4, est un dessin représentant un étage type.

On y remarque:

a) Des parties communes:

Un hall commun, la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, différentes gaines d'aéras et de cheminées.

b) Des parties privatives:

1°) Un appartement situé à gauche de l'immeuble "côté avenue", se composant de:

En propriété privative et exclusive:

Un hall, une cuisine avec évier et vide-poubelle, un living avec feu ouvert et coin de feu, une chambre dénommée "chambre 2", une chambre dénommée "chambre 1", une terrasse sur toute la longueur de l'appartement, une salle de bains, un placard destiné aux compteurs, un W.C., divers dégagements.

En copropriété et indivision forcée:

Les vingt-huit/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

2°) Un appartement situé à droite de l'immeuble "côté avenue", se composant de:

En propriété privative et exclusive:

Un hall, une cuisine avec évier et vide-poubelle, un living avec coin de feu et feu ouvert, une terrasse sur la longueur de la cuisine et du living, une chambre dénommée "chambre 1", deux dégagements, une chambre dénommée "chambre 3", une chambre dénommée "chambre 2", les trois chambres ayant vue vers la rue Victor Allard, un W.C., une salle de bains, un placard pour compteurs.

En copropriété et indivision forcée:

Les trente-deux/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

3°) Un appartement situé à gauche de l'immeuble, "côté parc", se composant de:

En propriété privative et exclusive:

Un hall, une cuisine avec évier et vide-poubelle, un living avec feu ouvert et coin de feu, deux dégagements, un W.C., une salle de bains, un placard pour compteurs, une chambre dénommée "chambre 1", une chambre dénommée "chambre 2" et une terrasse sur toute la longueur de l'appartement vers le parc.

En copropriété et indivision forcée:

Les vingt-huit/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

4°) Un appartement situé à droite de l'immeuble "côté parc", se composant de:

En propriété privative et exclusive:

Un hall, une cuisine avec évier et vide-poubelle, un living avec feu ouvert et coin de feu, une chambre avec vue vers la rue Victor Allard, une salle de bains avec W.C., un placard pour compteurs, un dégagement, et une terrasse vers le parc sur la longueur de la cuisine et du living.

En copropriété et indivision forcée:

Les vingt-quatre/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

PLAN NUMERO CINQ.

Le plan numéro 5, est un dessin du huitième étage.

On y remarque:

a) Des parties communes:

Un hall commun, la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, diverses gaines de cheminées et d'aéras.

b) Des parties privatives:

1°) Un appartement situé à gauche de l'immeuble "côté avenue", se composant de:

En propriété privative et exclusive:

Un hall, une cuisine avec évier et vide-poubelle, un living avec feu ouvert et coin de feu, deux dégagements, un W.C., une salle de bains, un placard pour compteurs, une chambre dénommée "chambre 1", une chambre dénommée "chambre 2", et une terrasse sur toute la longueur de l'appartement, "côté avenue".

En copropriété et indivision forcée:

Les vingt-huit/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

2°) Un appartement situé à droite de l'immeuble "côté avenue", se composant de:

En propriété privative et exclusive:

Un hall, une cuisine avec évier et vide-poubelle, un living avec coin de feu et feu ouvert, une terrasse sur la longueur de la cuisine et du living, une chambre dénommée "chambre 1", une chambre dénommée "chambre 3", une chambre dénommée "chambre 2", ces trois chambres ayant vue vers la rue Victor Allard, deux dégagements, un W.C., une salle de bains, un placard pour compteurs.

En copropriété et indivision forcée:

Les trente-deux/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

3°) Un appartement situé à gauche de l'immeuble "côté parc", se composant de:

En propriété privative et exclusive:

Un hall, une cuisine avec évier et vide-poubelle, un living avec feu ouvert et coin de feu, deux dégagements, un W.C., une salle de bains, un placard pour compteurs, une chambre dénommée "chambre 1", une chambre dénommée "chambre 2", et une terrasse sur toute la longueur de l'appartement vers le parc.

En copropriété et indivision forcée:

Les vingt-huit/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

4°) Un appartement situé à droite de l'immeuble, "côté parc", se composant de:

En propriété privative et exclusive:

Un hall, une cuisine avec évier et vide-poubelle, un living avec feu ouvert et coin de feu, un dégagement, une chambre avec vue vers la rue Victor Allard, une salle de bains avec W.C., un placard pour compteurs, une terrasse vers le parc sur la longueur de la cuisine et du living.

En copropriété et indivision forcée:

Les vingt-quatre/millièmes des parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

PLAN NUMERO SIX.

Le plan numéro 6, est un dessin représentant la coupe de l'immeuble.

PLAN NUMERO SEPT.

Le plan numéro 7, est un dessin représentant la façade de l'immeuble vers l'avenue de l'Aulne (projetée).

PLAN NUMERO HUIT.

Le plan numéro 8, est un dessin représentant la façade de l'immeuble vers la rue Victor Allard.

PLAN NUMERO NEUF.

Le plan numéro 9, est un dessin représentant une partie de la façade de l'immeuble vers le parc. (rez-de-chaussée).

PLAN NUMERO DIX.

Le plan numéro 10, est un dessin représentant le parking et la rampe d'accès vers ce parking, contournant partiellement l'immeuble côtés rue Victor Allard et avenue de l'Aulne (projetée).

On y remarque des parties communes, et entr'autres la rampe d'accès et les emplacements de parking, avec leur aire de manoeuvre.

PLAN NUMERO ONZE.

Le plan numéro 11, est un dessin représentant l'emplacement des égoûts de l'immeuble.

PLAN NUMERO DOUZE.

Le plan numéro 12, est un dessin représentant la toiture de l'immeuble.

La Société comparante se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus, un ou plusieurs étages, si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau.

C H A P I T R E I I I .

=====

IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS.

Pour l'identification des appartements, l'appellation "gauche" et "droite" est donnée dans le présent acte en regardant les façades de l'avenue de l'Aulne (projetée), et ainsi on a successivement:

Premier étage:

L'appartement de gauche "côté avenue" qui porte le numéro un; l'appartement de droite "côté avenue" qui porte le numéro trois; l'appartement de gauche "côté parc" qui porte le numéro deux, et l'appartement de droite "côté parc" qui porte le numéro quatre.

Deuxième étage:

L'appartement de gauche "côté avenue" qui porte le numéro cinq; l'appartement de droite "côté avenue" qui porte le numéro sept; l'appartement de gauche "côté parc" qui porte le numéro six, et l'appartement de droite "côté parc" qui porte le numéro huit.

Troisième étage:

L'appartement de gauche "côté avenue" qui porte le numéro neuf; l'appartement de droite "côté avenue" qui porte le numéro onze; l'appartement de gauche "côté parc" qui porte le numéro dix, et l'appartement de droite "côté parc" qui porte le numéro douze.

Quatrième étage:

L'appartement de gauche "côté avenue" qui porte le numéro treize; l'appartement de droite "côté avenue" qui porte le numéro quinze; l'appartement de gauche "côté parc" qui porte le numéro quatorze, et l'appartement de droite "côté parc" qui porte le numéro seize.

Cinquième étage:

L'appartement de gauche "côté avenue" qui porte le numéro dix-sept; l'appartement de droite "côté avenue" qui porte le numéro dix-neuf; l'appartement de gauche "côté parc" qui porte le numéro dix-huit, et l'appartement de droite "côté parc" qui porte le numéro vingt.

Sixième étage:

L'appartement de gauche "côté avenue" qui porte le numéro vingt-un; l'appartement de droite "côté avenue" qui porte le numéro vingt-trois; l'appartement de gauche "côté parc" qui porte le numéro vingt-deux, et l'appartement de droite "côté parc" qui porte le numéro vingt-quatre.

Septième étage:

L'appartement de gauche "côté avenue" qui porte le numéro vingt-cinq; l'appartement de droite "côté avenue" qui porte le numéro vingt-sept; l'appartement de gauche "côté parc" qui porte le numéro vingt-six, et l'appartement de droite "côté parc" qui porte le numéro vingt-huit.

Huitième étage:

L'appartement de gauche "côté avenue" qui porte le numéro vingt-neuf; l'appartement de droite "côté avenue" qui porte le numéro trente-un; l'appartement de gauche "côté parc" qui porte le numéro trente, et l'appartement de droite "côté parc" qui porte le numéro trente-deux.

Rez-de-chaussée:

Le bureau "côté avenue" qui porte le numéro trente-trois; le flat de gauche "côté parc" qui porte le numéro trente-quatre, et l'appartement de droite "côté parc" qui porte le numéro trente-six.

C H A P I T R E I V .

=====

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES.

I. CONDITIONS SPECIALES DANS LE TITRE DE PROPRIETE.

Dans l'acte reçu par le notaire soussigné, le dix-huit août mil neuf cent soixante, et dont question ci-avant dans l'origine de propriété, il est stipulé entr'autres littéralement ce qui suit:

"Les limites ne sont pas garanties aux endroits dépourvus de bornes ou autres signes distinctifs de limite, le plus ou moins à provenir de bornages réguliers devant faire profit ou perte pour la Société acquéreuse

"Il est convenu entre parties que le mesurage dont il est question ci-avant à la description du bien vendu, a été établi dans l'axe du sentier de l'Aulne.

"Ce terrain pourra ultérieurement subir une modification en plus ou en moins, selon que le tracé de la future avenue de l'Aulne projetée, soit laissé à son emplacement actuel ou déplacé à gauche ou à droite, de telle façon à ce que les deux blocs de terrain continus de gauche et de droite du sentier de l'Aulne, prennent chacun pour son compte la moitié de l'assiette de cette future avenue, sentier ou chemin.

"S'il était constaté ultérieurement une différence de mesurage à cet égard, il sera bonifié ou payé une somme équivalente à la différence relevée par voie de mesurage ultérieur.

"L'acte précité des notaires Gérard et Scheyven, du vingt-deux décembre mil neuf cent cinquante-neuf, porte entr'autres les stipulations ci-après littéralement transcrites:

"Au sujet de certaines limites, il est signalé:

"1°) En ce qui concerne la rue de l'Aulne, sentier 74:

"Ce chemin est connu au cadastre comme voie publique, sans précision de largeur, tandis que l'atlas des

"chemins le considère toujours comme sentier, Au cas

"où il serait établi que l'assiette de cette voirie

"appartiendrait à la société venderesse, celle-ci en

"fait dès à présent abandon gratuit à la société acquéreuse.

"2°) En ce qui concerne le chemin de Vossegat:

"La société venderesse déclare qu'il résulte d'un accord intervenu entre la commune d'Uccle et les Entre-

"prises Immobilières Bruxelloises", par un échange de
 "correspondances datées des vingt-quatre juin et dix-
 "sept juillet mil neuf cent cinquante-trois, qu'une
 "bande de terrain située au-delà de la clôture actuel-
 "le, a été incorporée dans l'élargissement de la voie
 "publique.

"Conditions reprises de titres de propriété anté-
 "rieurs.

"A ce sujet, il est fait observer que l'acte sus-
 "vanté de Maître Victor Scheyven, prénommé, du six jan-
 "vier mil neuf cent vingt-huit, contient notamment ce
 "qui suit:

"L'acte prérappelé par les notaires Poelaert et De
 "Doncker, à Bruxelles, le deux avril mil neuf cent vingt,
 "contenant vente par la "Naamloze Tuinbouw Maatschappij
 "van Linthout" au profit de la Société Générale des
 "Chemins de Fer Economiques, du terrain sis à Uccle, rue
 "de la Station, porte ce qui suit:

"Elle devra pour tout ce qui concerne les rues nou-
 "velles prévues par les délibérations du Conseil Commu-
 "nal, en date du cinq août mil neuf cent dix-neuf ou
 "pour zone de non-bâtisse, les constructions, alignements,
 "nivellements, égoûts, passages, trottoirs et autres objets
 "se conformer aux prescriptions des lois et aux arrêts
 "des autorités compétentes et entre autre à la délibé-
 "ration du Conseil Communal en date du cinq août mil
 "neuf cent dix-neuf.

"Elle devra payer à qui de droit toutes les taxes
 "et tous droits de voirie, de bâtisse, frais d'égoûts, de
 "pavage, de trottoir et autres analogues afférents au
 "dit bien.

"Les murs de clôture qui seraient à établir éven-
 "tuellement entre le bien vendu et les terrains de la
 "société venderesse pourront être établis sur sol mi-
 "toyen et les constructeurs ou propriétaires futurs
 "pourront en réclamer aux acquéreurs voisins et en au-
 "cun cas à la société venderesse, la mitoyenneté suivant
 "usages, lois et règlements à moins que celle-ci fasse
 "usage de ces clôtures.

"Objets non compris dans la vente.

"Il est fait observer que dans le bloc de terrain
 "occupé par la Société des Transports Intercommunaux de
 "Bruxelles, les voies de service traversant la propriété,
 "n'appartiennent pas à la société venderesse, pas plus
 "que le pavage et les divers bâtiments et accessoires
 "érigés sur le terrain.

"En cas de départ, toutes ces installations seront enlevées par les soins et aux frais du locataire.

"Mitoyennetés.

"La société acquéreuse devra régler directement avec les propriétaires voisins, conformément aux prescriptions du Code Civil, la mitoyenneté des murs et pignons qui seraient élevés sur les limites séparatives.

"Bâtisse.

"Pour tout ce qui concerne la bâtisse (genre de construction, zones de recul, etc.), la société acquéreuse devra s'entendre directement avec les autorités compétentes sans intervention de la société venderesse ni recours contre elle."

2. CHAUFFAGE CENTRAL URBAIN.

L'immeuble dont il est question au présent acte, sera desservi en chauffage central urbain et distribution d'eau chaude, conjointement avec l'immeuble à appartements multiples dénommé "Palais Charlemagne - Pavillon II".

La centrale de la chaufferie établie en sous-sol du terrain afférent à l'immeuble "Palais Charlemagne-Pavillon I" est commune, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, entre les deux immeubles.

Les tuyaux de distribution, même ceux de l'immeuble "Palais Charlemagne-Pavillon II", pourront être placés, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, aux endroits à désigner par la Société comparante.

3. TOITURE.

La toiture de l'immeuble est formée d'une terrasse.

Cette terrasse n'est pas accessible si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment les têtes des cheminées et le débouché des ventilations.

4. RESERVES - MITOYENNETE.

La Société comparante se réserve expressément la propriété de la mitoyenneté des murs et pignons séparant les propriétés voisines de la propriété dont question au présent acte de base.

Les droits que se réserve ici la Société comparante n'emporte pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité des murs et pignons prémentionnés, qui demeureront au contraire aux entiers risques, périls et charges respectifs des copropriétaires de l'immeuble.

5. PASSAGE DES CANALISATIONS DES GAINES ET CONDUITS DE CHEMINEES.

La Société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

6. SERVITUDE DE PASSAGE.

En outre, la Société comparante déclare constituer une servitude de passage, à titre perpétuel et gratuit, au profit des biens contigus restant lui appartenir et à charge du bien objet du présent acte.

Cette servitude de passage est reprise et plus ample-ment décrite aux plans numéros un et dix ci-annexés, sous la dénomination "Galerie des garages" - "Parking".

Aucune restriction ne pourra être apportée à cette servitude de passage.

En outre, la Société Comparante, dûment représentée, déclare constituer une servitude de passage, grevant les biens prédécrits, afin de permettre l'accès aux garages sis en sous-sol, faisant partie tant du complexe, objet des présentes, que d'autres complexes à ériger.

Ce passage sera pris sur la partie de terrain (parc) située à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue Victor Allard.

7. PARC.

L'immeuble, objet du présent acte, fait partie d'un ensemble urbanistique.

Le jardin, tant de devant que derrière, est destiné à faire partie d'un parc unique avec les immeubles à appartements multiples faisant partie de cet ensemble.

Ce parc qui sera aménagé par la Société comparante aura un caractère architectural.

La partie de ce parc se trouvant en façade sera exécutée au plus tard après l'achèvement du dit immeuble.

En ce qui concerne la partie du parc devant être comprise dans la partie centrale, celle-ci sera aménagée au plus tard après l'achèvement du dernier bloc d'immeubles à appartements multiples composant l'ensemble urbanistique dont question ci-avant.

L'entretien de ce parc ou de la partie exécutée sera à charge de la copropriété des immeubles à appartements mul-

tiples, composant le dit ensemble urbanistique; chacun des immeubles intervenant pour une quotité égale.

La gestion de ce parc sera assumée par un comité formé par les présidents des Conseils de Gérance des immeubles ayant la charge de l'entretien.

La jouissance, la police et l'entretien du parc font l'objet d'un règlement spécial dans le règlement de copropriété.

Tout ce qui précède et concerne le parc dont il s'agit est stipulé à titre de servitude à charge de l'immeuble faisant l'objet du présent acte et au profit des immeubles devant compléter l'ensemble urbanistique dont question.

DIVERS.

Si par suite de circonstances atmosphériques, l'immeuble ou certains locaux de l'immeuble devaient être chauffés à régime plein ou réduit, avant que les futurs propriétaires d'appartements aient pu en obtenir la jouissance, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative de la société anonyme E.T.R.I.M.O., qui en récupérera les frais à charge des copropriétaires; la ventilation de ces frais de chauffage avant réception, sera équitablement arrêtée par la dite Société, en fonction des données de faits.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la Société comparante a fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Après lecture faite, la Société comparante, représentée comme dit est, a signé avec nous, Notaire.

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

D E
=====

C O P R O P R I E T E .
=====

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

=====

TABLE DES MATIERES.

=====

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

- ARTICLE 1 - Statut de l'immeuble.
- ARTICLE 2 - Règlement d'Ordre Intérieur.
- ARTICLE 3 - Règlement Général de Copropriété.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

- ARTICLE 4 - Division de l'immeuble.
- ARTICLE 5 - Répartition des parties communes.
- Tableau récapitulatif.
- ARTICLE 6 - Modifications aux parties privatives.
- ARTICLE 7 - Détermination des parties communes.
- ARTICLE 8 - Détermination des parties privatives.
- ARTICLE 9 - Modifications aux parties communes.
- ARTICLE 10 - Modifications au style et à l'harmonie de
l'immeuble.
- ARTICLE 11 - Volet-Persiennes-Téléphonie sans fil-
Radiovision.
- ARTICLE 12 - Communication avec les immeubles contigus.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

- ARTICLE 13 - Concierge.
- ARTICLE 14 - Gérant-Nomination et attributions.
- ARTICLE 15 - Pouvoirs de l'assemblée générale.
- ARTICLE 16 - Composition de l'assemblée générale.
- ARTICLE 17 - Assemblée générale ordinaire et
extraordinaire.
- ARTICLE 18 - Convocations aux assemblées.
- ARTICLE 19 - Ordre du jour des assemblées.

- ARTICLE 20 - Représentation aux assemblées.
- ARTICLE 21 - Président et assesseurs des assemblées.
- ARTICLE 22 - Bureau.
- ARTICLE 23 - Liste de présence.
- ARTICLE 24 - Majorités.
- ARTICLE 25 - Nombre de voix.
- ARTICLE 26 - Quorum de présence.
- ARTICLE 27 - Comptes de gestion.
- ARTICLE 28 - Procès-verbaux.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

- ARTICLE 29 - Contribution.
- ARTICLE 30 - Forfait.
- ARTICLE 31 - Catégories.
- ARTICLE 32 - Réparations urgentes.
- ARTICLE 33 - Travaux et réparations indispensables mais non urgents.
- ARTICLE 34 - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément.
- ARTICLE 35 - Accès aux parties privatives.

B. Impôts.- Responsabilité civile.-Charges.

- ARTICLE 36.- Impôts.
- ARTICLE 37 - Répartition des charges.
- ARTICLE 38 - Augmentation des charges.

C. Recettes.

- ARTICLE 39 - Recettes.

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.

- ARTICLE 40 - Assurance commune.
- ARTICLE 41 - Surprimes.

ARTICLE 42 - Exemplaires.

ARTICLE 43 - Encaissement des indemnités.

ARTICLE 44 - Affectation des indemnités.

ARTICLE 45 - Assurances supplémentaires.

ARTICLE 46 - Assurances contre les accidents.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 47 - Majorité.

ARTICLE 48 - Procès-verbaux.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE 49 - Travaux d'entretien.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE 50 - Esthétique.

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE 51 - Bois - Charbons.

ARTICLE 52 - Dépôts dans les parties communes.

ARTICLE 53 - Travaux de ménage.

ARTICLE 54 - Installation du gaz.

ARTICLE 55 - Animaux.

SECTION IV.

Moralité. - Tranquillité.

ARTICLE 56 - Occupation en général.

ARTICLE 57 - Baux.

ARTICLE 58 - Echanges de caves.

ARTICLE 59 - Charges publiques.

SECTION V.

Ascenseur.

ARTICLE 60 - Usage.

SECTION VI.Destination des locaux.

- ARTICLE 61 - Destination des appartements.
ARTICLE 62 - Publicité.
ARTICLE 63 - Dépôts insalubres.

SECTION VII.Chauffage central urbain et service d'eau chaude.

- ARTICLE 64 - Fonctionnement et frais.

SECTION VIII.Concierge.

- ARTICLE 65 - Désignation et congé.
ARTICLE 66 - Travaux du concierge.
ARTICLE 67 - Logement et salaire.

SECTION IX.Gérance.

- ARTICLE 68 - Conseil de gérance.
ARTICLE 69 - Nomination du gérant.
ARTICLE 70 - Attributions du gérant.
ARTICLE 71 - Comptes du gérant.
ARTICLE 72 - Provisions.

SECTION X.Charges communes.

- ARTICLE 73 - Déterminations.
ARTICLE 74 - Eau - Gaz et électricité.
ARTICLE 75 - Modifications.

SECTION XI.Règlement relatif aux garages.

- ARTICLE 76 - Occupation.
ARTICLE 77 - Obligations des occupants.

SECTION XII.Parc commun.

- ARTICLE 78 - Destination.
ARTICLE 79 - Modifications.
ARTICLE 80 - Usage du parc.
ARTICLE 81 - Jeux: Tennis-Golf-Plaine de sable.
ARTICLE 82 - Plantations.
ARTICLE 83 - Gardien- Jardinier.
ARTICLE 84 - Police.
ARTICLE 85 - Entretien.
ARTICLE 86 - Gérant.

SECTION XIII.Parking.

- ARTICLE 87 - Usage.

SECTION XIV.Dispositions générales.

- ARTICLE 88 - Litiges.
-

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

=====

C H A P I T R E P R E M I E R.

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1 - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis, paragraphe premier du Code Civil - loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre - , il est établi, ainsi qu'il suit, le statut 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 en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques compétent de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE 3. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

C H A P I T R E D E U X.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE 4.- DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties

communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartement", "garage" et "bureau".

ARTICLE 5. REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes indivis, attribués aux appartements garages et bureau, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

TABLEAU RECAPITULATIF.

Il est attribué à titre de quotités indivises dans les parties communes:

à l'appartement numéro un: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓
à l'appartement numéro deux: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓
à l'appartement numéro trois: trente-deux/millièmes.	/32/1000.✓
à l'appartement numéro quatre: vingt-quatre/millièmes.	/24/1000.✓
à l'appartement numéro cinq: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓
à l'appartement numéro six: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓
à l'appartement numéro sept: trente-deux/millièmes.	/32/1000.✓
à l'appartement numéro huit: vingt-quatre/millièmes.	/24/1000.✓
à l'appartement numéro neuf: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓
à l'appartement numéro dix: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓
à l'appartement numéro onze: trente-deux/millièmes.	/32/1000.✓
à l'appartement numéro douze: vingt-quatre/millièmes.	/24/1000.✓
à l'appartement numéro treize: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓
à l'appartement numéro quatorze: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓
à l'appartement numéro quinze: trente-deux/millièmes.	/32/1000.✓
à l'appartement numéro seize: vingt-quatre/millièmes.	/24/1000.✓
à l'appartement numéro dix-sept: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓
à l'appartement numéro dix-huit: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓
à l'appartement numéro dix-neuf: trente-deux/millièmes.	/32/1000.✓
à l'appartement numéro vingt: vingt-quatre/millièmes.	/24/1000.✓
à l'appartement numéro vingt-un: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓
à l'appartement numéro vingt-deux: vingt-huit/millièmes.	/28/1000.✓

à l'appartement numéro vingt-trois: trente-deux/ millièmes.	/ 32/1000. ✓
à l'appartement numéro vingt-quatre: vingt-quatre/ millièmes.	/ 24/1000. ✓
à l'appartement numéro vingt-cinq: vingt-huit/mil- lièmes.	/ 28/1000. ✓
à l'appartement numéro vingt-six: vingt-huit/mil- lièmes.	/ 28/1000. ✓
à l'appartement numéro vingt-sept: trente-deux/ millièmes.	/ 32/1000. ✓
à l'appartement numéro vingt-huit: vingt-quatre/ millièmes.	/ 24/1000. ✓
à l'appartement numéro vingt-neuf: vingt-huit/ millièmes.	/ 28/1000. ✓
à l'appartement numéro trente: vingt-huit/milliè- mes.	/ 28/1000. ✓
à l'appartement numéro trente-un: trente-deux/ millièmes.	/ 32/1000. ✓
à l'appartement numéro trente-deux: vingt-quatre/ millièmes.	/ 24/1000. ✓
au bureau numéro trente-trois: dix-neuf/millièmes.	19/1000. ✓
à l'appartement numéro trente-quatre: dix-neuf/ millièmes.	19/1000. ✓
à l'appartement numéro trente-six: vingt-quatre/ millièmes.	/ 24/1000. ✓
à chacun des quatorze garages: trois/millièmes, soit ensemble quarante-deux/millièmes.	<u>42/1000.</u>

Ensemble: mille/ millièmes.

1000/1000.

ARTICLE 6. MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.

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

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement Duplex; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis, seront additionnés.

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

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau.

ARTICLE 7. - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

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

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et caetera...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps) les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égoût (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, les locaux réservés à la conciergerie, locaux chaufferie et accessoires, dégagements, locaux compteurs d'eau, de gaz, et d'électricité, poubelle, hall d'entrée, l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage et machineries, les paliers des étages avec réduits, les gaines et caetera...

La terrasse-toit avec canalisations et descentes d'eau pluviale.

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

Le parking avec ses allées d'accès et aires de manoeuvre
Les accès vers les garages.

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

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

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

ARTICLE 8. - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur parc avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, et caetera...

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients, qui en seront la conséquence, pour

les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus de quatre appartements par niveau, comme il a été stipulé ci-avant.

ARTICLE 9. MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

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

ARTICLE 10. MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

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

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

ARTICLE 11. VOLET-PERSIENNES-TELEPHONE SANS FIL-RADIOVISION.

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

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

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

ARTICLE 12. COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures

pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE 13. CONCIERGE.

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ARTICLE 14. GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS.

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

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

Le premier gérant sera désigné par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O., pour un terme de dix ans. Ses fonctions prendront cours dès que le président des copropriétaires sera nommé; ses émoluments sont fixés à deux francs cinquante centimes par millième et par mois au minimum.

ARTICLE 15 - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

ARTICLE 16 - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

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

ARTICLE 17. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

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

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

ARTICLE 19. ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

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

ARTICLE 20 - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

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

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

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

Le locataire d'un appartement peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

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

Un mandataire ne peut représenter, en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités de l'immeuble.

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

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

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

ARTICLE 21 - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son Président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus. La présidence de la première assemblée, appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

ARTICLE 22. - BUREAU.

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs; à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris

hors de l'assemblée.

ARTICLE 23 - LISTE DE PRESENCE.

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

ARTICLE 24. MAJORITES.

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

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

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 25 - NOMBRE DE VOIX.

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

ARTICLE 26. QUORUM DE PRESENCE.

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE 27 - COMPTES DE GESTION.

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

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

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

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

ARTICLE 28 - PROCES-VERBAUX.

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

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

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE 29 - CONTRIBUTION.

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

ARTICLE 30 - FORFAIT.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même aussi en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

ARTICLE 31 - CATEGORIES.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

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

ARTICLE 32 - REPARATIONS URGENTES.

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

ARTICLE 33 - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

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

ARTICLE 34 - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UNE AMELIORATION OU UN AGREMENT.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes. Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cents/millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cent vingt-cinq/millièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

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

ARTICLE 35 - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

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

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

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

Les propriétaires devront supporter, sans indemnités, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts.-Responsabilité Civile.-Charges.

ARTICLE 36 - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble, ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 37 - REPARTITION DES CHARGES.

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

ARTICLE 38 - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

C. Recettes.

ARTICLE 39 - RECETTES.

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

SECTION IV.

Assurances - Reconstruction.

ARTICLE 40 - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance, ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances contractées par E.T.R.I.M.O.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, à effet de cette assurance, toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

ARTICLE 41 - SURPRIMES.

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

ARTICLE 42 - EXEMPLAIRES.

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

ARTICLE 43 - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 44 - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera régie 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 remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B) Si le sinistre est total:

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 45 - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

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

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

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

ARTICLE 46 - ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS.

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, ainsi que contre les accidents pouvant survenir au concierge et autres préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale; le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de ces assurances toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

Toutes les premières polices d'assurance seront contractées par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O., pour une durée de dix ans, tant pour les polices incendie que responsabilité civile, ascenseur, lois, et caetera.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances.

C H A P I T R E T R O I S.

=====

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 47 - MAJORITE.

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

ARTICLE 48 - PROCES-VERBAUX.

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

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

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE 49 - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

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

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

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

Ils doivent en justifier au gérant.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE 50 - ESTHETIQUE.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets.

Les balcons seront fleuris au moyen de bacs à fleurs y installés.

L'entretien en sera assuré au même titre que les parties communes.

SECTION III.

ORDRE INTERIEUR.

=====

ARTICLE 51. BOIS-CHARBON.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

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

ARTICLE 52. DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

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

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets, ainsi que la sortie des garages.

ARTICLE 53. TRAVAUX DE MENAGE.

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

ARTICLE 54. INSTALLATION DU GAZ.

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

ARTICLE 55. ANIMAUX.

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

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

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

SECTION IV.

MORALITE. TRANQUILLITE.

=====

ARTICLE 56. OCCUPATION EN GENERAL.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de téléphonie sans fil et pick-up est autorisé; toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble.

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

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

ARTICLE 57. BAUX.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

ARTICLE 58. ECHANGES DE CAVES.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou échangées.

ARTICLE 59. CHARGES PUBLIQUES.

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

SECTION V.

ASCENSEUR.

=====

ARTICLE 60. USAGE.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

SECTION VI.

DESTINATION DES LOCAUX.

=====

ARTICLE 61. DESTINATION DES APPARTEMENTS.

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

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

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

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

L'exploitation d'un commerce de luxe, en ce compris notamment un salon de coiffure/manucure, librairie, confection, pourra être autorisé par le vendeur, dans les locaux privés du rez-de-chaussée, à la condition que les stipulations des articles soixante-deux et soixante-trois, ainsi que les conditions spéciales reprises dans l'acte de base, soient respectées.

Si cependant l'exploitation de ce commerce contrevenait aux obligations imposées par les articles cinquante à cinquante-sept, la dite autorisation pourra être retirée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 62. PUBLICITE.

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

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

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

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

ARTICLE 63. DEPOTS INSALUBRES.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel, pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

SECTION VII.

CHAUFFAGE CENTRAL URBAIN ET SERVICE D'EAU CHAUDE.

=====

ARTICLE 64. - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

Le chauffage central urbain et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Les frais de réparations, d'entretien et de renouvellement, relatifs à ces services, sont répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires, savoir:

1) Vingt pour cent au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

2) Le solde, soit quatre-vingts pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur, pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes de chauffage des locaux privatifs et communs, devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans les locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage.

La centrale urbaine de chauffage sera installée pour deux immeubles selon les dispositions techniques qu'il sera possible d'arrêter.

Les chaudières envisagées pour l'utilisation du charbon économique de Beeringen seront munies d'un brûleur à vis sans fin. La régulation extérieure comprend un tableau électronique, une sonde extérieure, une sonde eau chaude, une horloge avec régime jour et nuit.

Le charbon sera du 5/10 lavé, gras B, cinq pour cent de cendres, cinq à six pour cent d'humidité.

Le prix à la tonne pour fourniture par camions de cinq à huit tonnes subira toute variation de l'index pour autant que cette variation soit de cinq pour cent minimum.

Le premier contrat avec les charbonnages de Beeringen devra être conclu pour trois ans minimum.

Les cinq premières années, ce charbon en quantité approximativement nécessaire, sera commandé par les soins de la Société Anonyme E.T.R.I.M.O. aux frais des acquéreurs.

SECTION VIII.

Concierge.

ARTICLE 65.- DESIGNATION ET CONGE.

Un concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération. Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.
Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Le premier concierge sera toutefois désigné par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O. pour une durée de un an.

ARTICLE 66. TRAVAUX DU CONCIERGE.

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

Il devra notamment:

- 1.-Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, rampe d'accès, les parkings et les éléments se trouvant dans la zone de recul.
 - 2.-Evacuer les ordures ménagères.
 - 3.-Recevoir les paquets et commissions.
 - 4.-Fermer la porte d'entrée, à l'heure qui lui sera indiquée.
 - 5.-Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.
 - 6.-Surveiller et entretenir le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude.
 - 7.-Faire les petites réparations d'entretien de l'ascenseur.
 - 8.-Surveiller les entrées et les sorties.
 - 9.-Et, en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.
- Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

ARTICLE 67. LOGEMENT ET SALAIRE.

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté; son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

SECTION IX.

Gerance.

ARTICLE 68. CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gerance est composé du président et de deux assesseurs.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne des travaux indispensables mais non urgents, et peut donner au gérant ordre de congédier le concierge.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

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

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

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

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

ARTICLE 69. NOMINATION DU GERANT.

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

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

ARTICLE 70. ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et administration publique.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la

défense des intérêts communs.

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

ARTICLE 71. COMPTES DU GERANT.

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

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

ARTICLE 72. PROVISIONS.

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

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

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

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

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

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

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION X.

CHARGES COMMUNES.

=====

ARTICLE 73. DETERMINATIONS.

De même que les charges d'entretien et de réparations des parties communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses de chauffage et d'eau chaude.

Tels sont les dépenses de l'eau et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de la Sécurité Sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'entretien du jardin et de la zone de recul, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du concierge, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, et caetera..., les frais d'éclairage des parties communes, les consommations du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci.

ARTICLE 74. EAU. GAZ ET ELECTRICITE.

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

ARTICLE 75. MODIFICATIONS.

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

SECTION XI.

REGLEMENT RELATIF AUX GARAGES.

=====

ARTICLE 76. OCCUPATION.

Les garages peuvent être occupés par leur propriétaire ou donnés en location.

Plusieurs garages peuvent faire l'objet d'une exploitation de location unique.

ARTICLE 77. OBLIGATIONS DES OCCUPANTS.

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des garages ne peuvent:

- 1) Affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.
- 2) Faire sur la porte de leurs garages et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente du garage).
- 3) Procéder dans leurs garages à aucune exposition ou vente publique de véhicules.
- 4) Laver leur voiture dans leur garage.
- 5) Introduire de l'essence dans leur garage, en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent:

1. S'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et d'essence.
2. Maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture.
3. D'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants des garages et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par la gérance à cette fin.
4. Eventuellement installer un extincteur d'incendie du type agréé par la gérance.
5. Contracter une assurance pour risques d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

SECTION XII.

PARC COMMUN.

=====

ARTICLE 78. DESTINATION.

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

Le parc est aussi le point de contact humain entre tous les occupants de l'immeuble.

C'est parce qu'il est le symbole d'une compréhension mutuelle qu'il doit être entretenu, soigné, aimé comme la représentation de ce symbole.

ARTICLE 79. MODIFICATIONS.

Le parc est la partie qui entoure les différents immeubles.

Le plan en a été dressé par l'architecte et le jardiniste. Ce plan sera remis au gérant de l'immeuble avec l'indication des plantations qui doivent y figurer. Un exemplaire sera déposé ultérieurement au rang des minutes du Notaire instrumentant.

Aucune modification ne pourra être apportée au plan ainsi établi, sans l'autorisation du "Groupe Urbanisme".

ARTICLE 80. USAGE DU PARC.

Le parc est à l'usage exclusif des propriétaires et de leurs invités. Il est destiné au repos et aux jeux qui sont déterminés ci-après.

Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial.

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

ARTICLE 81. JEUX: TENNIS - GOLF - PLAINE DE SABLE.

Il est prévu un emplacement pour le golf, le tennis et une plaine de sable. Ils seront entretenus comme les parties communes.

Toutefois, les propriétaires fixeront une redevance pour couvrir les frais du tennis et du golf, à charge des joueurs. Cette redevance sera touchée par le gérant qui en tiendra une comptabilité spéciale. En cas de besoin, il peut être créé un service spécial à cet usage.

La plaine de sable servira aux enfants.

ARTICLE 82. PLANTATIONS.

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs, tant du parc que des balcons.

Ces plantations seront entretenues à frais communs par les immeubles déterminés à l'article 80.

ARTICLE 83. GARDIEN - JARDINIER.

Dès que trois immeubles seront occupés, obligatoirement il sera désigné un gardien-jardinier qui aura l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble, tant des plantations que des jeux. Ce gardien sera sous l'autorité du gérant.

Ses émoluments seront fixés et répartis entre les différents immeubles constituant l'ensemble.

ARTICLE 84. POLICE.

a) Le gérant a la police du parc. Il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.

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

ARTICLE 85. ENTRETIEN.

L'entretien du parc sera réparti entre les différents immeubles.

Ceci comporte notamment, avant qu'il n'y ait un jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations.

Lorsqu'il y aura un jardinier, celui-ci devra tondre les pelouses au moins douze fois par an.

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

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

ARTICLE 86. GERANT.

A.- Le gérant répartit les dépenses par parts égales entre les immeubles, y compris les frais du gardien, des ornements et plantes et des fleurs qui doivent être achetés à l'extérieur.

B.- Le gérant du parc sera nommé par le comité formé par les présidents des conseils de gérance des immeubles ayant la charge de l'entretien.

Toutefois, le premier gérant sera nommé pour une durée de dix ans, par la Société E.T.R.I.M.O.

L'administration communale d'Uccle, se réserve le droit de faire aménager ces jardins aux frais des co-propriétaires en cas de non-observance des clauses reprises aux articles qui précèdent.

SECTION XIII.

PARKING.

=====

ARTICLE 87. USAGE.

Le parking ne peut être occupé en permanence.

SECTION XIV.

DISPOSITIONS GENERALES.

=====

ARTICLE 88. LITIGES.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale, s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause, 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 du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties, sans recours quelconques.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux Tribunaux compétents.

Signé "ne varietur" par Maître Léon Verbruggen, notaire à Bruxelles, pour être annexé à l'acte de base reçu le premier février mil neuf cent soixante-et-un.