

L'an mil neuf cent soixante-trois, le
DEVANT Maître Jean-Claude STALLAERTS, notaire, résidant à
Saint-Josse-ten-Noode - Bruxelles

A COMPARU:

La société anonyme "TRAVAUX ET INDUSTRIES", en abrégé
"TRAVINDUS", ayant son siège à Anderlecht-Bruxelles, 21-23
rue des Mégissiers, constituée sous la dénomination "Société
Générale des Matières plastiques", en abrégé "Sogeplast"
suivant acte reçu par le notaire Paul Muller Vanisterbeek
à Bruxelles, le cinq juillet mil neuf cent cinquante-six
publié aux annexes du moniteur belge des vingt-deux,
vingt-trois, vingt-quatre juillet mil neuf cent cinquante
six, sous le n°21245.

Les statuts ont été modifiés suivant procès-verbaux du
ministère du dit notaire Muller-Vanisterbeek en dates des
quatre novembre mil neuf cent cinquante-sept (annexes du
moniteur belge) du vingt et un du même mois n°28959, vingt
neuf juin mil neuf cent cinquante-neuf (annexes du moni-
teur belge) du vingt-cinq juillet suivant n°22439, seize
juillet mil neuf cent cinquante-neuf (annexes du moniteur
belge) du treize août suivant n°23744, six octobre mil neuf
cent soixante (annexes du moniteur belge) du vingt-neuf
octobre suivant n°28861 et vingt-sept décembre mil neuf
cent soixante-deux (annexes du moniteur belge) du dix-
sept janvier mil neuf cent soixante-trois n°1199

La dite société immatriculée au registre du commerce
de Bruxelles n°266864

Ici représentée en conformité de l'article 19 des sta-
tuts sociaux par deux Administrateurs

La dite société, par l'organe de ses Administrateurs,
préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous
a exposé ce qui suit:

EXPOSE PRELIMINAIRE

1° La société de personnes à responsabilité limitée
"LA MAISON EUROPEENNE" 4, rue Major Petillon à Etterbeek
est propriétaire de:

Commune de SAINT GILLES-BRUXELLES

Un terrain à bâtir sis rue de Mérode, à l'angle de la
rue de Danemark, d'une contenance d'après titres de cinq
ares trente sept centiares cinquante-cinq décimètres car-

rés cadastré section A n°s 3320/5 et 3328/2 pour une contenance de cinq ares vingt-cinq centiares

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien ci-dessus appartient à la société "La Maison Européenne", prénommée, pour avoir été acquis de Messieurs Paul-Oscar PONCHON, industriel, et Raoul-Robert-Emma PONCHON, ingénieur, tous deux domiciliés à Uccle, avenue Winston Churchill n°243, par acte de Maître Ludovic VERBIST notaire, à Anderlecht, du trois juillet mil neuf cent soixante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-trois du même mois de juillet, volume 5391 n°12.

Il appartenait, savoir:

Partie ou un are soixante-quatre centiares trente-cinq dixmillièmes section A n°3320/5, partie, aux deux sieurs Ponchon, à chacun pour une moitié, pour l'avoir acquis de Monsieur Albert-Marie-Joseph HELLEMBRANDT, sans profession à Saint-Gilles-Bruxelles, suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Jean-Pierre Jacobs à Bruxelles le cinq juillet mil neuf cent trente-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-neuf août suivant, volume 2776 n°23

Partie ou un are quatre vingt-six centiares soixante dixmillièmes section A partie du n°3320/5 à Monsieur Paul Ponchon prénommé et partie ou un are quatre vingt-six centiares soixante dixmillièmes section A n°3328/2 à Monsieur Raoul Ponchon prénommé, en vertu de l'acte de partage reçu par le notaire Cretser à Bruxelles, le vingt avril mil neuf cent vinbt-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze juin suivant, volume 1592 n°29, partage entre eux et Madame Marguerite-Clotilde Adelaïde-Henriette Ponchon, sans profession, épouse de Monsieur Armand-Edgard RESIMONT, ingénieur, à Uccle.

2° La société anonyme "TRAVAUX ET INDUSTRIES" est autorisée de construire à ses frais sur le dit bien, un ensemble comprenant, outre les sous-sols et Rez-de-Chaussée, six étages qui sera la propriété du constructeur.

A cet effet, par acte du notaire soussigné en date de ce jour, la société de personnes à responsabilité limitée "La Maison Européenne", prénommée, a renoncé au droit d'accession au profit de la société comparante, sur les constructions, plantations et ouvrages qui seraient établis sur le terrain prédécrit en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil.

Etant entendu que tout imprévu qui pourrait être soulevé au sujet de cette construction par qui que ce soit devra être vidé par la société comparante à ses frais risques et périls sans l'intervention de la société de

personnes à responsabilité limitée "La Maison Européenne" assumant par elle seule les condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet même si elles étaient prononcées contre la société "La Maison Européenne" en raison de sa qualité de propriétaire du fonds.

3° L'autorisation de bâtir a été accordée par l'Administration compétente le vingt-cinq avril mil neuf cent soixante-trois.

IMMEUBLE A ERIGER

La société anonyme "TRAVAUX ET INDUSTRIES" se propose d'ériger sur la parcelle ci-dessus décrite, un immeuble à dépôt, magasins et appartements multiples qui comprendra outre le sous-sol et le Rez-de-Chaussée, six étages

REGIME DE LA COPROPRIETE

Ceci exposé, la société comparante par l'organe de ses deux Administrateurs, nous a requis d'acter authentiquement la volonté de la société, de placer l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577bis du code civil.

ANNEXES

A l'effet ci-dessus, elle nous a remis, par l'organe de ses représentants, pour être annexés au présent acte:

1° Différents plans au nombre de six, étant:

- a) Un premier plan - Plan de sous-sol
- b) un second plan - Plan du Rez-de-Chaussée
- c) un troisième plan - Plan des cinq premiers étages
- d) un quatrième plan - Plan du sixième étage
- e) un cinquième plan - Plan d'élévation de la façade principale
- f) un sixième plan - Plan d'élévation de la façade postérieure.

Ceux-ci ont été dressés par Monsieur Frank JANSEN, architecte, demeurant à Bruxelles, Chaussée de Gand n°3, le quatre avril dernier.

Ils sont renseignés ici à titre de simple indication la société comparante se réserve le droit:

a) de procéder à leurs modifications et aménagements de détail, suivant les nécessités techniques dont sera seul juge l'architecte, auteur des dits plans ou son remplaçant, de même que pour satisfaire à des prescriptions des autorités compétentes.

b) de modifier les constructions jusqu'au moment de leur vente.

Toutefois, ces modifications ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'édifice.

En outre, au cas où la solidité ou la sécurité de l'immeuble l'exigerait, le constructeur pourra à tous moments,

durant la période de la construction,apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles,tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun, vendu ou non.

En aucune circonstance la surface des éléments privatifs ne pourra jamais être diminuée..

une copie des plans énumérés ci-avant, sera remise à chacun des acquéreurs.

2° Etant le règlement de copropriété contenant le tableau de répartition des quotités dans les parties communes.

OPTION D'ACHAT

Par l'acte sus visé passé devant le notaire soussigné, la société de personnes à responsabilité limitée "La Maison Européenne, a donné à la société comparante, l'option d'achat du dit terrain qui pourra être levée par le constructeur, soit pour lui même soit au profit des acquéreurs d'appartements ou autres éléments privatifs du complexe à construire, et ce, pour les quotités qui, aux termes du règlement de copropriété annexé aux présentes seront affectés à ces éléments privatifs.

En conséquence les actes de ventes d'appartements, magasins et dépôt porteront:

1° Vente par la société de personnes à responsabilité limitée "LA MAISON EUROPEENNE", de la quotité du terrain afférente aux parties privatives.

2° Vente par la société comparante, de l'appartement, magasin ou dépôt proprement dit, comprenant les parties privatives et exclusives et celles en copropriété et indivision forcée dans l'ensemble des constructions.

CONDITION DE LA VENTE

Sauf dérogation expresse, la vente se fera aux conditions suivantes:

A- Paiement du prix

Sauf convention contraire le prix de vente sera payable comme suit:

Un premier acompte sera payé lors de la signature du compromis de vente et un second, qui sera fixé dans le compromis lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Le solde sera payable de la manière suivante:

A) Les six/dixièmes (6/10e) de ce solde jusqu'à la mise sous toit et répartis comme suit: Chaque fois dix pour cent (10%) aux terrassements et fondations, bétonnage du plancher rez-de-chaussée, 1er étage, second étage, troisième étage, quatrième étage, cinquième étage, sixième étage, mise sous toit et exécution des cloisons intérieures.

B) Quatre/dixièmes (4/10e) de ce même solde pour le parachèvement et répartis comme suit:

Vingt pour cent (20%) à la pose des canalisations gaz, électricité et chauffage 20%

Vingt pour cent (20%) à la pose des chassiss 20%

Chaque fois dix pour cent (10%) a) au coulage des chapes, b) après l'exécution du plafonnage, c) après la pose des carrelages, d) après la pose des menuiseries intérieures e) après la pose des appareils sanitaires, soit ensemble 50%

Cinq pour cent (5%) à l'achèvement, avant peinture et cinq pour cent (5%) à l'achèvement complet avant prise de possession, soit ensemble 10%

Le tout sans intérêt jusqu'aux dits stades d'achèvement

La société avisera l'acquéreur par l'envoi d'une facture ou autre document, le prévenant de l'avancement des travaux au stade ci-dessus renseigné, justifiant le paiement stipulé

En toutes circonstances l'acquéreur devra payer à la signature de l'acte authentique, la somme renseignée en la déclaration "PRO FISCO" qui servira de base pour la perception des droits d'enregistrement.

A défaut de paiement à l'une des époques prévues, la société aura le droit d'arrêter les travaux, et après mise en demeure faite par exploit d'huissier restée infructueuse durant plus de huit jours francs, le total des sommes dues sur le contrat d'entreprise deviendra exigible de plein droit et productif d'intérêts au taux de soixante centimes pour cent par mois net d'impôt, sans préjudice à l'exigibilité ni aux mesures de poursuite et d'exécution, et notamment de l'exécution par voie parée de l'immeuble.

B- Dispense de prendre inscription d'office

Toute dispense donnée par la société venderesse, à Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent, de prendre inscription d'office, pour sûreté des sommes qui resteraient dues par l'acquéreur, sera toujours faite à la condition expresse et sans laquelle elle n'aurait pas été consentie, que l'acquéreur s'engage en cas d'inexécution de ses engagements pris envers la dite société même d'une seule échéance de paiement, à autoriser la même société venderesse à prendre à son profit, une inscription hypothécaire conventionnelle en garantie de toutes sommes qu'il resterait devoir, en ce compris les frais de la dite inscription, si ceux-ci devaient être avancés par elle, avec stipulation de la clause de voie parée, conformément aux articles 90 et suivants de la loi du quinze août mil huit cent cinquante-quatre.

Tous les frais sans aucune exception relatifs à cette inscription seront à la charge de l'acquéreur.

C Vente ou hypothèque avant libération

L'acquéreur désirant vendre son bien avant complète libération devra au préalable obtenir l'autorisation écrite de la société venderesse.

L'acquéreur désirant hypothéquer son bien avant d'en avoir intégralement payé le prix, devra fournir au préalable à la société venderesse, un écrit au terme duquel, le prêteur s'engage à verser directement à la dite société venderesse le montant du prêt ou partie de celui-ci, suivant les conditions ci-dessus

D Frais

L'acquéreur aura à supporter, outre le prix de vente:

a) le droit de mutation immobilière, actuellement de onze pour cent 11% perçu sur la valeur de la quotité de terrain afférente à l'appartement, magasin, dépôt et cave et des constructions existantes le jour de la vente.

b) la taxe de facture, actuellement de six pour cent (6%) sur la valeur des constructions encore à ériger et sur le coût du parachèvement

c) les honoraires légaux du notaire ainsi que les frais d'établissement de l'acte de base et du règlement de copropriété

d) les frais d'introduction, de branchement et placement des compteurs personnels de l'eau, du gaz et de l'électricité ainsi que sa participation dans les frais des taxes de bâtisse, égouts et voirie.

e) sa quote-part dans les frais d'introduction, de branchement et placement des compteurs communs de l'eau, du gaz et de l'électricité

E Accès au chantier

Dès la signature d'un compromis de vente, liant ainsi les deux parties, l'acquéreur pourra seul, ou accompagné de son expert, visiter le chantier. Dans ce cas, la société sera déchargée de toutes responsabilités pour quelques causes que ce soit.

F Assurance

Les premières assurances seront contractées par la société venderesse; L'acquéreur sera tenu de continuer les dits contrats.

G Prise en charge des dépenses communes et des charges publiques

Les acquéreurs et maîtres de l'ouvrage devront payer et supporter les charges communes dès que leurs locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination; ils en paieront et supporteront les charges publiques dès la passation de l'acte authentique de vente.

H Chauffage avant réception

Contrairement à ce qui est dit ci-avant, les frais de fonctionnement du chauffage central avant réception, constituent une charge commune qui sera répartie entre tous les copropriétaires à partir de sa mise en marche .

Ce chauffage modéré a pour but d'assurer une habitabilité plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la construction.

I Réserve de mitoyenneté

La société comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve permet à la société de toucher seule à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par le constructeur qui pourra faire usage de ces murs.

Mais cette réserve n'engendre pour la société, aucune obligation vis-à-vis des copropriétaires, ni aucune responsabilité quelconque, ces derniers s'obligent, si besoin d'intervenir à tous actes où leur concours serait requis.

RECEPTION

Les appartements, magasins, dépôt et caves devront être réceptionnés avant l'entrée en jouissance, par l'acquéreur

Toute occupation avant cette formalité sera considérée comme valant réception définitive vis-à-vis du constructeur et ce, conformément à la loi en la matière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes il est fait élection de domicile au siège social de la société comparante.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint Josse ten Noode

Date que dessus

Lecture faite Messieurs

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
de l'immeuble sis à SAINT-GILLES-BRUXELLES, rue de Mérode
figurant au cadastre section A n°33205 et 332S2, pour
une contenance de cinq ares vingt-cinq centiares

EXPOSE GENERAL

Sauf dérogation par le présent règlement, l'immeuble
est régi par les dispositions de l'article 577bis, para-
graphes 9 à 11 inclus du code civil (loi du 8 juillet
1924)

Cet immeuble est divisé en appartements, magasins, dépôt
et caves, objet de propriété privative

Il est rattaché à ces divers éléments privatifs, à titre
d'accessoire, des quotités indivises des parties du bâti-
ment servant à l'usage commun, objet de copropriété

Le présent règlement est arrêté pour valoir entre les
copropriétaires et ayants-droit à quelque titre que ce
soit.

Il est opposable aux tiers, par la transcription au bu-
reau des hypothèques compétent.

CHAPITRE I

Article 1 - DESCRIPTION DE LA DIVISION DE L'IMMEUBLE
Sous-sol D'après le plan du sous-sol, annexé à l'acte
de base du dit immeuble on y constate:

A- Parties privatives

Trente-neuf caves numérotées de 1 à 39

B- Parties communes

Dégagements donnant accès aux diverses caves privati-
ves, un local destiné à la chaufferie, trois locaux pour
emplacements des compteurs eau et gaz et à l'électricité.
cave de la concierge sous escaliers, un tank à mazout de
huit mille litres à proximité de la chaufferie, devant
servir au chauffage, un tank de deux mille cinq cents li-
tres devant servir pour l'eau chaude, escaliers et lift

Rez-de-chaussée D'après le plan on y constate:

A- Parties privatives

- a) Trois magasins avec bureaux, comprenant chacun:
Magasin, bureau, water-closet et vestiaire

- b) Parking pour voitures

B- Parties communes

Hall d'entrée avec couloir, escaliers, Lifts, conciergerie
comprenant: cuisine loge, une chambre à coucher, salle de
bains et water-closet, vide-poubelles, conduits de cheminées
un vestiaire et entrée carrossable pour voitures

Etages

La division des cinq premiers étages est identique.

D'après le plan on y constate six appartements par étage désignés sous les lettres A.B.C.D.E.F.

Chacun de ceux-ci comprend:

A-Parties privatives

Hall d'entrée, living, deux chambres à coucher, cuisine salle de bains avec water-closet, terrasse en façade arrière avec armoire.

B- Parties communes

Cages d'escaliers, lifts, paliers, vide poubelle et conduits de cheminée.

Sixième étage

D'après le plan on y constate trois appartements désignés sous les lettres A.B.C.

Chacun de ceux-ci comprend:

A-Parties privatives

Appartements A et B- Hall d'entrée, livingt, salle à déjeuner, deux chambres à coucher, cuisine, office, salle de bains avec water-closet, dégagement, terrasse en façade arrière avec armoire et terrasse en façade avant.

Appartement C- Hall d'entrée, dégagement, armoire, living deux, chambres à coucher, cuisine, salle de bains avec water-closet, terrasse en façade arrière avec armoire et terrasse en façade avant.

B- Parties communes

Cages d'escaliers, lifts, paliers, vide poubelle et conduits de cheminée.

Article 2 DESCRIPTION DES APPARTEMENTS, DEPOT ET CAVES

a) Les appartements et magasins sont désignés d'après la coutume générale, c'est à dire en faisant face à l'immeuble.

Partant de la gauche vers la droite

Rez-de-chaussée

Trois magasins-bureaux, A.B.C. et dépôt

Etages

1er étage appartements A1, B1, C1, D1, E1, F1.

sefond étage-appartements A2, B2, C2, D2, E2, F2

3ème étage - appartements A3, B3, C3, D3, E3, F3

4ème étage - appartements A4, B4, C4, D4, E4, F4

5ème étage - appartements A5, B5, C5, D5, E5, F5

6ème étage - appartements A6, B6, C6

b) Les caves comme il est dit ci-avant, sont numérotées de 1 à 39

CHAPITRE II

ELEMENTS PRIVATIFS ET ELEMENTS COMMUNS DU BATIMENT

Article 3 ELEMENTS PRIVATIFS

Principe Sont privatives les parties de l'immeuble destinées à l'usage exclusif d'un copropriétaire

Sont notamment privatifs des appartements, magasins, caves et dépôt

a) Les éléments constitutifs tels que:

Plancher, carrelage ou autres revêtements avec leur soutènement, revêtement des murs, plafonnage ou tapissage fenêtres murs ou cloisons intérieures avec portes (sont exclus les gros murs, colonnes et poutres ou béton) Portes intérieures, porte palière et portes des dépendances, menuiserie et quincaillerie, installation sanitaire et autres, les installations du parlophone et de l'ouvre porte

b) Les accessoires à l'usage exclusif des parties privatives et se trouvant en dehors de celles-ci, notamment revêtement balcon, boîtes aux lettres dans le hall d'entrée, installation du parlophone et de l'ouvre-porte, les sonneries aux portes d'entrée des appartements, les plaques indicatrices des noms et profession des occupants d'appartements, sauf les parties qui seraient à usage commun.

Article 4 ELEMENTS COMMUNS

Principe Sont communes les parties de l'immeuble destinées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, notamment

a) Eléments indivis entre tous les copropriétaires

Le terrain à bâtir, les fondations et les gros murs, l'armature en béton de l'édifice et les hourdis, les sous-sols à l'exception des caves privatives, les combles, les revêtements et décorations aux façades, le gros-œuvre des terrasses et balcons ainsi que garde-corps, les gaines et tête de cheminée, les gitages, la toiture avec son recouvrement et les tuyaux de descente, égoûts, canalisations d'eau, gaz et électricité, de téléphone de radio téléphonie de radiodistribution, de télévision soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les parties de ces canalisations qui se trouvent en dehors des appartements et magasins qu'elles desservent, les parlophones, ouvre-porte et sonnerie à la porte de la rue dans les parties à usage commun, la chaufferie avec accessoires et réservoirs à mazout, les ascenseurs avec leurs accessoires.

En général toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les appartements, magasins et dépôt

Ces éléments appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion fixée ci-après.

b) Eléments mitoyens entre deux copropriétaires

Les murs séparant deux appartements pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice.

c) Eléments indivis entre certains copropriétaires

Les antennes de radiophonie et de télévision.

Ces choses appartiennent indivisément aux seuls copropriétaires qui en ont l'usage, par parts égales.

d) C H A P I T R E III

REPARTITION DES QUOTITES INDIVISES DES PARTIES DU BATI-
MENT DESTINEES A L'USAGE COMMUN ENTRE LES DIVERSES PAR-
TIES PRIVATIVES

Les parties communes de l'immeuble sont exprimées en
dix mille /dix-millièmes, ceux-ci se répartissent comme
suit:

A- BATIMENT

Rez-de-chaussée

Magasin A, rue de Mérode, deux cent quarante-trois/dix millièmes	243 ✓
Magasin B, angle de la rue de Mérode et de la rue de Danemark, deux cent douze/dix-millièmes	212 ✓
Magasin C, rue de Danemark, cent quarante-deux/dix- millièmes	142 ✓
Parking, neuf cent vingt-neuf/dix-millièmes	929

Etages

Chacun des appartements des cinq premiers étages types A.B.C.D, deux cent vingt-sept/dix-millièmes soit ensemble quatre mille cinq cent quarante	4 540
Chacun de celui type E, deux cent soixante-deux dix-millièmes soit ensemble treize cent dix	1 310
Chacun de celui type F, deux cent vingt-quatre/ dix-millièmes, soit ensemble onze cent vingt	1 120
Chacun des appartements A6 et B6 au sixième éta- ge trois cent septante-deux/dix-millièmes, soit ensemble sept cent quarante-quatre	744
L'appartement C6 au sixième étage, trois cent soixante-quatre/dix-millièmes	364

Caves

Chacune des caves n°s 1, 4, 5, 16, 17, 18, 19, 20, 27, 31 à 39 inclus, onze/dix-millièmes, soit ensemble cent nonante-huit	198
Chacune des caves n°s 6, 7, 8, 9, 10, 21, 22, 28, dix/ dix-millièmes soit ensemble quatre-vingts	80
Chacun des caves n°s 2, 11 et 30, sept/dix-milliè- mes, soit ensemble vingt et un	21
Chacune des caves n°s 13, 14 et 15, huit/dix-mil- lièmes soit ensemble vingt-quatre	24
Chacune des caves n°s 23, 24, 25 et 26, treize/dix- millièmes soit ensemble cinquante-deux	52
La cave n°12, quatre/dix-millièmes	4
La cave n°3, dix-sept/dix-millièmes	17
Total correspondant dix mille/dix millièmes	10 000

CHAPITRE IV

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX
ELEMENTS PRIVATIFS ET AUX ELEMENTS COMMUNS

SECTION I Eléments privés

Article 6 Chacun des copropriétaires a le droit de

90
jouir et de disposer de son appartement, magasin, cave ou dépôt dans les limites fixées par le présent contrat et par la loi.

Modifications

Article 7 Chaque propriétaire peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, y compris celle de la cave et du dépôt, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui pourraient en être la conséquence pour les parties communes ou privatives de l'immeuble.

Divisions

Article 8 Aucune interdiction n'est faite à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, mais toujours sous sa responsabilité.

Réunion de deux appartements

Article 9 Le copropriétaire de deux appartements pourra pratiquer dans les murs mitoyens une ouverture pour les faire communiquer.

Toutefois le Gérant doit être prévenu par lettre recommandée à la poste de la date où les travaux seront entamés sous la responsabilité pleine et entière du copropriétaire qui y procède.

Travaux aux choses privatives

Article 10 Pour les travaux ci-dessus prévus et ceux qui pourraient être faits, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le Gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le Gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale ou le conseil de gérance peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable de tous dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Ceux-ci ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou du Comité de gérance et avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au Gérant.

Par contre, le propriétaire qui néglige d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété et expose, par son inaction, les autres lots ou le domaine commun, à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

Ces travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires de l'immeuble.

Location

Article 11 Les appartements et magasins peuvent être donnés à bail ou location, mais seulement à des personnes honorables et solvables; Il en est de même pour la sous location ou cession de bail.

Toute fraction d'appartement ne pourra être louée.

Toutefois, une cave peut être donnée en location à condition que celle-ci soit faite au profit d'un occupant de l'édifice.

[Les emplacements de voitures peuvent être donnés à bail ou location à des personnes n'occupant pas l'édifice.

L'acte déclaratif de jouissance devra contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être occupant dans tous les droits mais aussi dans toutes les obligations qui peuvent en résulter ou qui en résulteront.

Destination des locaux

Sécurité

Article 13 L'emploi des tuyauteries de gaz en matière flexible est prohibé.

Les propriétaires doivent faire ramoner les cheminées de leurs locaux toutes les fois qu'il est nécessaire et au moins une fois par an. Ils en justifient au gérant.

Les occupants doivent se conformer aux règlements de police concernant l'emploi ou le dépôt de marchandises ou d'appareils dangereux incommodes ou insalubres.

Tranquillité

X

Article 14 Les occupants des immeubles doivent les habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille"

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

L'usage des instruments de musique et notamment des appareils de radiophonie est autorisé pour autant qu'ils ne troublent pas les copropriétaires.

Les appareils électriques doivent être munis de dispositifs antiparasites. Il ne peut être utilisé de moteurs autres que ceux qui actionnent les appareils ménagers ou ceux qui sont nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée, par assemblée générale des copropriétaires, à la condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les troubles de voisinage.

Visite des locaux privés

Article 15 Les propriétaires doivent donner au gérant libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui

permettre d'examiner l'état des éléments communs et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées

Ils doivent, de même, donner accès à leur locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

SECTION II

Choses communes

Article 16 Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune; Ils doivent en user conformément à sa destination et dans la mesure du possible avec le droit des autres copropriétaires.

Ils ne pourront jamais encombrer, de quelque manière que ce soit, les halls, escaliers, paliers et couloirs communs effectuer des travaux de ménage tels que battage et brosseage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution des travaux ménagers et autres activités nécessaires des propriétaires, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur qui n'est pas de statut réel.

Aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis.

Modification à la chose commune

Article 17 Il est formellement interdit de faire, même à l'intérieur des locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans une autorisation expresse d'une assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux en cas d'accord, devront être exécutés sous la surveillance de Monsieur l'Architecte de l'immeuble

Les niveaux de l'immeuble ne sont pas munis de persiennes ou volets extérieurs et il ne pourra pas en être placés à front de la rue principale ni à la façade postérieure.

L'aspect de la façade principale ne pourra jamais être modifié.

Travaux d'entretien et de réparation

Article 18 Les travaux d'entretien et de réparation des parties communes seront décidés par les copropriétaires et seront exécutés sous la surveillance du gérant.

Chaque copropriétaire devra supporter les dits travaux aux choses communes régulièrement décidés, sans indemnité

Aspect de l'immeuble

Article 19 L'assemblée générale détermine l'endroit, dans le hall d'entrée de l'immeuble ou sur la façade où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers appartements et magasins

Ces affiches ou panneaux peuvent également être placés aux fenêtres. Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée.

Il peut être établi dans les halls d'entrée des panneaux généraux pour recevoir les plaques particulières des occupants indiquant leurs noms et professions, les numéros d'étage, jours et heures de visite. Le modèle des plaques doit être approuvé par l'assemblée générale.

Des plaques d'un modèle approuvé par la copropriété peuvent être apposées dans les ascenseurs.

L'assemblée générale ne peut refuser le placement d'antennes communes de télévision auxquelles peuvent se raccorder à leurs frais les propriétaires.

Recours entre copropriétaires

Article 20 En cas de conflit entre deux ou plusieurs copropriétaires, l'assemblée générale est seule compétente pour contraindre le copropriétaire en défaut à respecter le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur.

Les copropriétaires sont autorisés, aux fins ci-dessus à agir de leur autorité, en justice, dans le cas où la copropriété néglige de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la demande faite par le copropriétaire lésé au gérant, par lettre recommandée à la poste.

C H A P I T R E V

CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Section 1 Charges - Désignation

Article 21 Sont des charges communes les frais d'entretien, la réparation des parties communes, frais de consommation électricité pour choses communes, primes d'assurance incendie et de responsabilité civile des copropriétaires, frais de reconstruction de l'édifice détruit, entretien et aménagement éventuel des pelouses.

Il en est de même des frais d'entretien, de réparation de réfection, de remplacement et de consommation du chauffage central, des ascenseurs, les dépenses d'entretien de l'étanchéité des terrasses vers la rue principale.

Répartition des charges communes

a) Charges communes

Article 22 Sous réserve de ce qui est dit ci-après, les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans les proportions indiquées à l'article 5 ci-avant.

Tableau récapitulatif de répartition des charges

I- Appartements	II-Charges de l'indivision générale	III-Charges des indivisions particulières (Ascenseurs)
magasins et dépot		

Rez-de-Chaussée	=	243/10000	9/ 1000
Magasin A	=	212/10000	8/ 1000
Magasin B	-	(142/10000	8/ 1000
Magasin C	(
Dépot		929/10000	
Etages			
Appartement A1		227/10000	18/ 1000
Appartement B1		227/10000	18/ 1000
Appartement C1		227/10000	18/ 1000
Appartement D1		227/10000	18/ 1000
Appartement E1		262/10000	18/ 1000
Appartement F1		224/10000	18/ 1000
Appartement A2		227/10000	23/ 1000
Appartement B2		227/10000	23/ 1000
Appartement C2		227/10000	23/ 1000
Appartement D2		227/10000	23/ 1000
Appartement E2		262/10000	23/ 1000
Appartement F2		224/10000	23/ 1000
Appartement A3		227/10000	28/ 1000
Appartement B3		227/10000	28/ 1000
Appartement C3		227/10000	28/ 1000
Appartement D3		227/10000	28/ 1000
Appartement E3		262/10000	28/ 1000
Appartement F3		224/10000	28/ 1000
Appartement A4		227/10000	33/ 1000
Appartement B4		227/10000	33/ 1000
Appartement C4		227/10000	33/ 1000
Appartement D4		227/10000	33/ 1000
Appartement E4		262/10000	33/ 1000
Appartement F4		224/10000	33/ 1000
Appartement A5		227/10000	38/ 1000
Appartement F5		227/10000	38/ 1000
Appartement C5		227/10000	38/ 1000
Appartement D5		227/10000	38/ 1000
Appartement E5		262/10000	38/ 1000
Appartement F5		224/10000	38/ 1000
Appartement A6		372/10000	45/ 1000
Appartement B6		372/10000	45/ 1000
Appartement F6		364/10000	45/ 1000
Sous-sol			
Chacune des ca-			
ves n°s 1,4,5,			
16 à 20 inclus			
27,31 à 39 in-			
clus	11/		
10000èmes soit		198/10000	
A reporter :		9 802/10000	1000/ 1000

Report	9 802/10000	1000/1000
Chacune des caves n°s 6 à 10 inclus 21,22 et 28 10/ 10000èmes soit	80/10000	
Chacune des caves n°s 2,11,30 7/10000èmes soit	21/10000	
Chacune des caves n°s 13,14,15 8/ 10000èmes soit	24/10000	
Chacune des caves n°s 23,24,25 et 26 13/10000èmes soit	52/10000	
Cave n°12	4/10000	
Cave n° 3	17/10000	
Totaux	10000/10000	1000/1000

Règlement des charges

Article 24 Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires, une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci reste à l'initiative de l'assemblée générale.

Indivision -Usufruit

Article 25 En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, de démembrement en nue propriété et usufruit droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes au dit appartement, magasin ou dépôt

Mutations par décès

Article 26 En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois, par un avis du notaire qui a instrumenté, indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un testament.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

A défaut de la notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Recouvrement forcé des frais

Article 27 A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le gérant, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant est autorisé pour le recouvrement d'arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au copropriétaire défaillant.

d'assigner le défaillant en paiement des sommes dues de toucher lui même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété.

Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Toutes les sommes réclamées par le gérant pour compte de la copropriété, sont de plein droit productives d'intérêts au taux de sept pour cent, nettes de toutes taxes et retenues quelconques à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant.

Section II Assurances

Risques

Article 28 L'assurance tant des choses privées à l'exception des meubles, que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, et ce, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la part des loyers le tout, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale à titre de charge commune.

Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

Souscription des polices sinistres

Article 29 Le Gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Les premières assurances seront contractées par le constructeur de l'immeuble auprès d'une société solvable de son choix et les propriétaires lui rembourseront les primes payées par lui dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes soit pour les quotités exprimées à l'article cinq ci-avant.

Section III Recettes

Principe

Article 30 Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chacun des propriétaires dans les mêmes proportions que ci-dessus.

C H A P I T R E VI

INCENDIE DE L'IMMEUBLE

Principe

Article 31 En cas d'incendie de l'immeuble, l'assemblée générale délibérant dans les conditions prévues à l'article 37 ci-après peut décider que l'édifice sera ou ne sera pas reconstruit.

En cas de reconstruction, l'indemnité payée par la société d'assurance sera employée à la reconstruction suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée.

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

Les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus si les autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci

ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou à défaut, par le Président du Tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

CHAPITRE VII

ADMINISTRATION

Section I Assemblée générale

Pouvoirs

Article 32 L'assemblée générale des copropriétaires est souverainement maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

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

Assemblée générale statutaire

Article 33 L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions. Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année et seront fixés définitivement par la première assemblée générale.

Elle pourra toutefois être modifiée ultérieurement par décision de l'assemblée.

Les convocations sont faites par lettre recommandée

Elles seront aussi valablement faites si elles sont remises aux propriétaires contre décharge.

L'assemblée délibère notamment sur les nominations révo-cations, les comptes de gérance, le rapport du gérant l'approbation des comptes et la décharge, les prévisions bud-gétaires les assurances, les réparations ou améliorations, fonds de réserve et les questions relatives au concierge.

Assemblées générales extraordinaires-

Article 34 En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tout cas à la demande de trois copropriétaires pour une assemblée plénière ou d'un copropriétaire pour une assem-blée particulière.

En cas d'inaction du gérant plus de quinze jours après la demande lui adressée, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

Les convocations aux assemblées sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée.

Elles contiennent l'ordre du jour.

Composition de l'assemblée

Article 35 L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'appartements, magasins et dépôt et des personnes ayant sur un lot un droit d'usufruit, d'emphytéose d'usage ou d'habitation.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine son Président et deux assesseurs ou scrutateurs et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée.

Les membres du bureau sont élus pour une durée d'un an

Ils sont rééligibles.

Voix

Article 36 Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quotes-parts de copropriété dans l'indivision générale ou particulière, selon la nature de l'assemblée

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par la désignation d'un mandataire votant au nom de l'indivision.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires de ce lot indivis ne pourront prendre part au vote.

Il en est de même pour un appartement, magasin ou dépôt faisant l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Quorum et majorité ordinaire

Article 37 Sauf disposition contraire l'assemblée générale doit pour pouvoir délibérer valablement réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble une moitié au moins des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans les trente jours avec le même ordre du jour et délibérera quelque soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées.

Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Pouvoirs extraordinaires

Article 38 L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun : décider de transformer le domaine commun 2° décider de la reconstruction après sinistre ou la non reconstruction 3° de modifier le présent règlement et notamment la répartition des quotes-parts de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires

A ces fins, les décisions sont prises en observant les conditions prévues à l'article précédent étant en outre exigé un quorum des deux tiers et une majorité des quatre cinquièmes.

Mandats

Article 39 A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire

A cette règle impérative deux seules exceptions

1° le mari représente d'office son épouse et ne doit pas justifier d'un mandat lui conféré par cette dernière

2° En cas d'indivision, la masse indivise est représentée par un seul copropriétaire dûment mandaté

Procès-verbaux

Article 40 Les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux reproduits dans un registre spécial et signés par le Président, le secrétaire et par les copropriétaires qui le désirent.

Les procurations sont annexés au procès-verbaux

Section II Gérance

Article 41 Il est fait appel par les copropriétaires aux services d'un gérant, copropriétaire ou non; Toutefois le premier gérant sera désigné par la société "Travaux et Industries" et ce, pour une période de cinq ans

Mission du gérant

Article 42 La mission du gérant est de:

veiller au bon entretien des parties communes

assurer le fonctionnement des services communs, les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables, le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté

Présenter trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier et, annuellement, à l'assemblée générale les comptes généraux.

Assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété, en délivrer des copies conformes à qui de droit.

souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance pour le compte commun suivant les directives de l'assemblée générale

X

instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée et, en cas d'urgence prendre toutes mesures conservatoires nécessaires.

représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des propriétaires donne en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonctions

Pouvoirs du gérant

Article 43 Le gérant dans les limites de sa mission engage valablement les copropriétaires de l'immeuble même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Conseil de gérance

Article 44 L'assemblée générale peut donner des pouvoirs spéciaux à un conseil de gérance composé du Président et deux assesseurs de l'assemblée.

Ce conseil surveille la gestion du gérant, examine ses comptes résout avec lui toutes questions importantes, notamment l'opportunité des travaux nécessaires mais non urgents.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, d'absence, de démission ou de carrence du gérant.

A défaut du conseil de gérance, ses pouvoirs peuvent être exercés par le Président de l'assemblée, si celle-ci le juge bon.

Section III Surveillance

Concierge

Article 45 L'immeuble est surveillé par un concierge engagé et révoqué par le Président.

Le concierge ne peut exécuter de travaux pour le compte particulier des copropriétaires

Les tâches du concierge sont définies dans un règlement particulier qui n'est pas de statut réel

C H A P I T R E VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

Statut réel et règlement personnel

Article 46 Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel.

Elles s'imposent à tous les propriétaires de fractions divisées de l'immeuble prédécrit, à leurs héritiers et à leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit. Elles sont opposables aux tiers par la transcription hypothécaire

Le présent règlement ne peut être modifié que suivant les règles de majorité et dans les conditions qu'il détermine selon le cas. Les modifications ne sont opposables aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques.

Le présent règlement peut être complété par des règlements particuliers, consignes et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, qui ne sont pas de droit réel et dont la transcription hypothécaire n'est pas requise.

Le respect de ces règlements, consignes et décisions doit être imposé dans tous les actes de cession aux personnes accédant à la propriété d'un lot ainsi que dans les baux conclus avec les locataires.

Au présent règlement sont actuellement joints pour le compléter:

Un règlement d'ordre intérieur, un règlement de concierge et un règlement d'ascenseur.

Le présent règlement de copropriété, les règlements particuliers leurs modifications, les consignes et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que les plans annexés aux présentes, forment ensemble la charte de l'immeuble

Ils doivent s'interpréter les uns en fonction des autres

Clause arbitrale

X Article 47 Toutes contestations auxquelles donnerait lieu l'exécution ou l'interprétation des clauses du règlement général de copropriété dont fait partie le présent statut réel sont tranchées par un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du tribunal de première instance de Bruxelles.

L'arbitre doit statuer en amiable compositeur

Il doit rendre sa sentence dans les quarante jours de sa désignation, sous peine d'être déchu de ses fonctions, sans indemnité. Ce délai ne peut, en aucune façon, être prolongé

Sa sentence est définitive, non susceptible d'appel ni de pourvoi en cassation, ni de requête civile.

La contribution aux frais d'arbitrage est réglée par l'arbitre.

L'assemblée générale peut supprimer la présente clause compromissoire, à la majorité des deux tiers des voix

Frais

Article 48 Les frais du présent règlement, des règlements complémentaires et des plans sont à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts de l'indivision générale.

Ils s'élèvent à la somme de neuf francs par dix-millième

Domicile

Article 49 Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, à défaut de notification par lui faite au gérant d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

Règlement de copropriété annexé à l'acte de base de l'immeuble à appartements et magasins multiples à SAINT-GILLES-BRUXELLES, dénommé "Résidence MERODE" rue de Mérode et rue de Danemark, dressé par Maître Jean-Claude STALLAERTS notaire, à Saint-Josse-ten-Noode le

R E G L E M E N T P A R T I C U L I E R

GENERALITE

Respect du règlement particulier

Article 1 Le présent règlement s'impose aux copropriétaires et à leurs ayants-droit.

En cas de cession ou de location d'un appartement, magasin, dépôt ou cave, le cédant ou bailleur est tenu d'en imposer le respect au cessionnaire ou locataire.

Modification du règlement particulier

Article 2 Le présent règlement peut être modifié par les copropriétaires délibérant et votant dans les conditions prévues à l'article 37 du règlement de copropriété

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Entretien

Article 3 Les travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Il en est ainsi notamment des garages

Aspect

Article 4 Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes ni réclames, garde-manger, linges et autres objets; Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure

Toutefois les propriétaires de magasins pourront mettre aux portes et fenêtres des enseignes lumineuses dont le modèle devra être approuvé par l'assemblée générale

Article 5 Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois, que dans les caves. Les bois et le charbon s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que la matin avant dix heures.

Secouage et battage

Article 6 Les secouages de vêtements, les battages de tapis ne peuvent être exécutés qu'aux endroits fixés par l'assemblée générale.

Ces travaux doivent être terminés à dix heures du matin

Parasites

Article 7 S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle sorte qu'ils ne troublent pas la bonne réception radiophonique

CHAUFFAGE CENTRAL

Article 8 Sauf froid anormal en dehors de cette période l'immeuble sera chauffé par le moyen du système de chauffage central du quinze septembre au quinze mai.

Seul le Gérant donne les instructions nécessaires au concierge.

Un chauffage modéré -à cinquante degré-pourra être demandé à toute époque, mais à la réquisition écrite de quatre copropriétaires d'appartements remise au concierge. Ce dernier a l'obligation de transmettre immédiatement cette requête au Gérant.

Les frais de chauffage, c'est à dire du combustible, consommation du courant électrique, éventuellement salaire du chauffeur, et autres frais intéressant directement la chaleur, sont amortis en une saison.

A l'effet de répartir équitablement ces frais, des compteurs de chaleur seront placés, soit un compteur de passage unique à l'entrée de l'appartement, soit des compteurs sur chaque radiateur initialement, suivant le choix du constructeur.

Les chaudières une fois allumées, diffusent dans tout l'immeuble, par rayonnement propre et par rayonnement des colonnes, un flux calorique que les compteurs de chaleur n'enregistrent pas.

Ce flux profite à tous les appartements indistinctement même en cas d'absence des occupants, de même qu'aux parties communes.

Il y a lieu d'en tenir compte dans la répartition des frais de chaleur.

Sur cette base, les comptes de chauffage sont établis comme suit:

a) vingt pour cent de la somme totale dépensée seront supportés par les propriétaires d'appartements et magasins au prorata de leurs parts dans les parties communes c'est là l'intervention minimum

b) le surplus ou quatre-vingts pour cent de la dépense totale sera réparti entre les mêmes, suivant les indications des compteurs placés dans les locaux privés.

Il est expressément stipulé relativement à ces compteurs de chaleur, placés dans les appartements et magasins:

1) que ceux-ci demeurent aux risques et périls de chaque copropriétaire personnellement responsable de ceux placés dans ses locaux privés.

2) que la remise en ordre des appareils, leur réparation s'il échet, et le relevé annuel font donc l'objet d'un compte séparé pour chaque copropriétaire

3) qu'en aucun cas la visite des délégués de la firme qui assure le contrôle des compteurs ne peut être refusée ni retardée.

4) que toute fraude constatée entraîne pour les radiateurs visés, l'attribution du maximum de la consommation

La répartition des frais de chaleur est un des points capitaux, c'est en fait la dépense la plus forte de l'année. Conséquemment, malgré que ce chapitre figure au règlement d'ordre intérieur, la répartition des frais ci-dessus établie ne pourra être modifiée qu'à la majorité des trois quarts des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

Eau chaude

Article 9 La distribution d'eau chaude est assurée collectivement. Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement de boilers ou machines, les frais d'adoucisseur d'eau s'il en existe, sont à la charge exclusive des propriétaires d'appartements et magasins qui seuls en bénéficient.

Quant aux frais de consommation d'eau chaude, ils sont contrôlés et répartis entre les copropriétaires par des compteurs de passage placés dans les appartements dont le relevé est assuré trimestriellement par les soins du syndic ou du concierge délégué par lui.

PARKING

Destination des emplacements de voitures

Article 10 Les emplacements de voitures ne peuvent recevoir d'autre destination que celle d'emplacement de voitures particulières, motocyclettes et vélos; Ils ne peuvent en conséquence servir de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autres, buanderies etcetera. Toutefois les emplacements de voitures pourront servir de remise, cave ou réserve, pour autant que les emplacements de voitures n'abritent pas de matières dangereuses inflammables ou des marchandises périssables, insalubres et incommodes.

Article 11 Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir dans le Parking, que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de leurs voitures.

Ils ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment sous prétexte de mise au point ou autre, ni le laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

Article 12 Il peut être procédé à l'intérieur du Parking au nettoyage des voitures à petite eau, dépoussiérage à l'exception du graphitage et graissage.

Le nettoyage des voitures à grande eau ou à la lance est interdit.

Tout véhicule dont le moteur est en marche doit obligatoirement être surveillé par le propriétaire, aussi longtemps qu'il fonctionne.

Il ne peut être fait usage d'appareils chargeurs de batterie.

Article 13 Les conducteurs de voitures ne peuvent faire fonctionner leurs appareils avertisseurs. La Rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin, doit se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée.

Article 14 Il est interdit d'exercer dans le sous-sol un commerce de quelque nature qu'il soit.

Article 15 Il ne pourra jamais être, à tout moment du jour ni de la nuit, abandonné de voiture, sur la voie d'accès aux garages

REGLEMENT DE CONCIERGE

Entretien

Article 16 Le service du concierge comportera en général tout ce qui est d'usage de faire dans les immeubles bien tenus. il devra notamment

- a) tenir en parfait état de propreté les parties communes de l'immeuble y compris les trottoirs et cours
- b) évacuer les ordures ménagères
- c) recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants, les porter au destinataire s'il y a urgence.
- d) fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir en été et de cinq heures du soir en hiver (du premier octobre au trente et un mars)
- e) laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.
- f) surveiller et entretenir le chauffage central
- g) faire les petites réparations aux ascenseurs et chauffage central et entretenir ceux-ci, suivant les indications qui lui seront données
- h) surveiller les entrées et venues dans l'immeuble
- i) entretenir convenablement les locaux qui lui sont destinés.
- j) en général le concierge devra faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Travaux dans les locaux privés

Article 17

Il est interdit au concierge de prêter ses services dans les locaux privés, sauf le parking

REGLEMENT D'ASCENSEUR

Entretien périodique

Article 18 Un abonnement pour l'entretien périodique des ascenseurs est souscrit par les copropriétaires à la firme qui sera désignée par l'assemblée générale

Usage Article 19 Les ascenseurs sont conçus pour le transport de quatre personnes. Après l'usage, les portes des appareils doivent être soigneusement fermées.

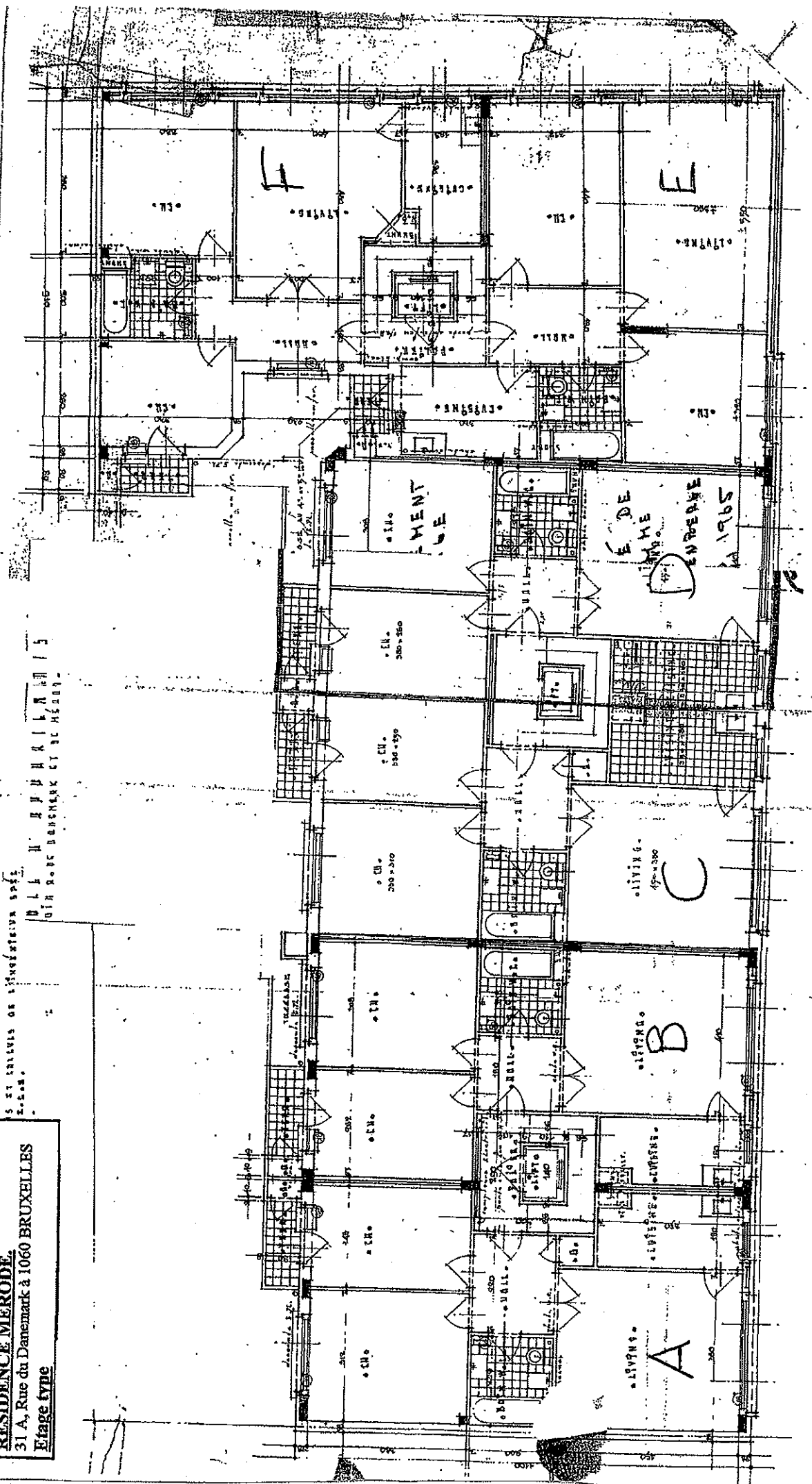
Restriction à l'usage Article 20 Les ascenseurs sont interdits a) aux enfants de moins de quatorze ans non accompagnés; b) aux fournisseurs, c) aux mendiants et colporteurs d) pour le transport des choses.

Remarque générale Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes il est renvoyé au statut réel et règlement de copropriété annexé à l'acte de base reçu ce jour par Maître Jean Claude STALLAERTS, notaire, à Saint Josse ten Noode

1	2	3	4	5	6	7	8	9
VAN EYLEN C AA	BOLTEL	OLIVIERA SERIA-A MARQUEZ-L 1E	MPARSHIS SINI - BAREK 3A	HUBERTY BELLARH -	TILMBAERS WITASSIN FERONTM 4D	GOUVY	EPSONS MARQUEZ-L 5E	ARFIVAR YILHAZ 6D
10	11	12	13	14	15	16	17	18
RE ANTIENS- CAPON. AB	PLANQUE 1F	HEREMANS VANDENBLUCKE 2D	VAN HOOREN TRUYENS 3B	VAN WAGENBERG DE HONNIN 3D	VAN EYLEN LECOQ 4E	LUC BOIGUES 5C	DE LANDTSHEER 3F	BAYON DIAZ 2E
19	20	21	22	23	24	25	26	27
ANDREE LEVEBVE 1C	JIMENEZ GUTIERREZ 2A	PEREZ-PEREZ GANDORY 2E	MC COO/3 COVRA. 3C	BALES - TRUCCI 4A	KATSAOUNI GANGA 4E	GANGA 5D	GOULLIER 6B	MERODE JEFEBET 7C
28	29	30	31	32	33	34	35	36
JEMNI KHALLET	SWINNE	LIEVENS SAUFAEZ	VAN HOOREN GOULLIER 3E	ALSALE PEREZ	ELAMME PLANOVE	ROBERT 164 FSIAS	HAMID 415 BOYNE	THE VIGNOT RC
			PIETTEY				MEULDERS	

Etagé type

51 111 871 188 81 11 77 11



RESIDENCE MERODE PLAN DES CAVES

LES .../10.000 - APP. CORRÉS PONDANT
 O PURGES POUR EAU CHAUDE
 II BACS DECANTEUR

CHAUFFERIE

POUBELLE
 PHARMACIE 10

5F	11	2F	11	1F	11	4F	11	3F	11
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

4B-C	11	3E	11	4D	11	ROZ DYN- HO	11
6F7	ASC	ESCALIER	POUBELLE	CAVE CONVERGEE			

E O F O

5B	11	9-B	O
2D	11		
3A	11		
POUBELLE			
CO- PRO- STUDIO TERRE	ASC		
ESCALIER			

COMPTEURS ELECTRICITE
 CAVE COMMUNE
 ADJOUSSER
 COMPTEURS GAZ
 COMPTEURS EAU

4A	8	3B	8	5D	8	POUBELLE	6D	7	ASC	ESCALIER
----	---	----	---	----	---	----------	----	---	-----	----------

1B-C	11	2C	10	6C	11	2B	10	5C	10	3C	10	3D	10	4E	10	2E	13
------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

1E	10	6E	11	5E	13	PHARMACIE	26	2E	13
----	----	----	----	----	----	-----------	----	----	----

RESIDENCE MERODE
RUE DE DANEMARK 31A
1060 BRUXELLES

N./Ref.: 98022602 MR

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1. Aspect

Interdiction de mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni linge ou autres objets.

Interdiction de faire sécher le linge en dehors des terrasses, ni de mettre des bacs à fleurs ou plantes sur les murets ou en dehors des terrasses.

Il est également interdit de fixer des antennes quelles qu'elles soient sur une partie commune extérieure du bâtiment.

2. Secouage et battage

Il est interdit de jeter quoi que ce soit sur la toiture du dépôt et il est également rappelé que le secouage des tapis devra se faire sur les terrasses individuelles en façade arrière entre 7.00 et 10.00 et 18.00 et 19.00 (conformément à la quatrième résolution du PV de l'assemblée générale du 30/09/1996).

Il est également interdit de laisser tomber de l'eau qui puisse rejaillir sur les étages inférieurs.

3. Vide-poubelles et objets encombrants

Les déchets ménagers doivent être déposés dans la cave dans des petits paquets convenablement emballés dans des sacs poubelles prévus à cet effet. Tout liquide est interdit.

X En ce qui concerne les objets encombrants tels que meubles, tapis, tv et autres mobiliers, ils ne peuvent être déposés dans les sacs poubelles et leur enlèvement peut être fait via Bruxelles Propreté (0800/98181).

4. Hall d'entrée

Il est interdit de se faire fabriquer une nouvelle clé de la porte d'entrée.

Toute personne désirant une clé doit s'en procurer exclusivement auprès du syndic ou du Président du conseil de gérance.

5. Ascenseurs

Il est rappelé que ceux-ci sont interdits aux enfants en dessous de 14 ans non accompagnés (règlement de police).

6. Déménagements et emménagements

Ceux-ci sont interdits par les ascenseurs et doivent s'effectuer uniquement par les fenêtres. Un montant forfaitaire décidé en assemblée générale sera demandé pour chaque mouvement.

7. Animaux

Seuls les petits animaux domestiques seront tolérés. Ils ne pourront incommoder les voisins et devront être tenus en laisse dans les parties communes de l'immeuble.

8. Tranquillité

Les occupants de l'immeuble devront veiller à ce que la tranquillité de leurs voisins ne soit en rien perturbée et ce, à aucun moment ni du jour, ni de la nuit.

Il est demandé d'user avec modération les appareils radios, télévision ou autres instruments de musique.

Il est également demandé de ne pas faire usage de machine à laver entre 22.00 et 7.00 du matin.

9. Parties communes

Les parties à passage commun, notamment hall d'entrée, hall, escaliers, paliers, couloirs de caves et toutes autres parties communes devront être maintenues libres de tout objet et ce en tout temps.

10. Divers

Toute réclamation doit être adressée par écrit au syndic.

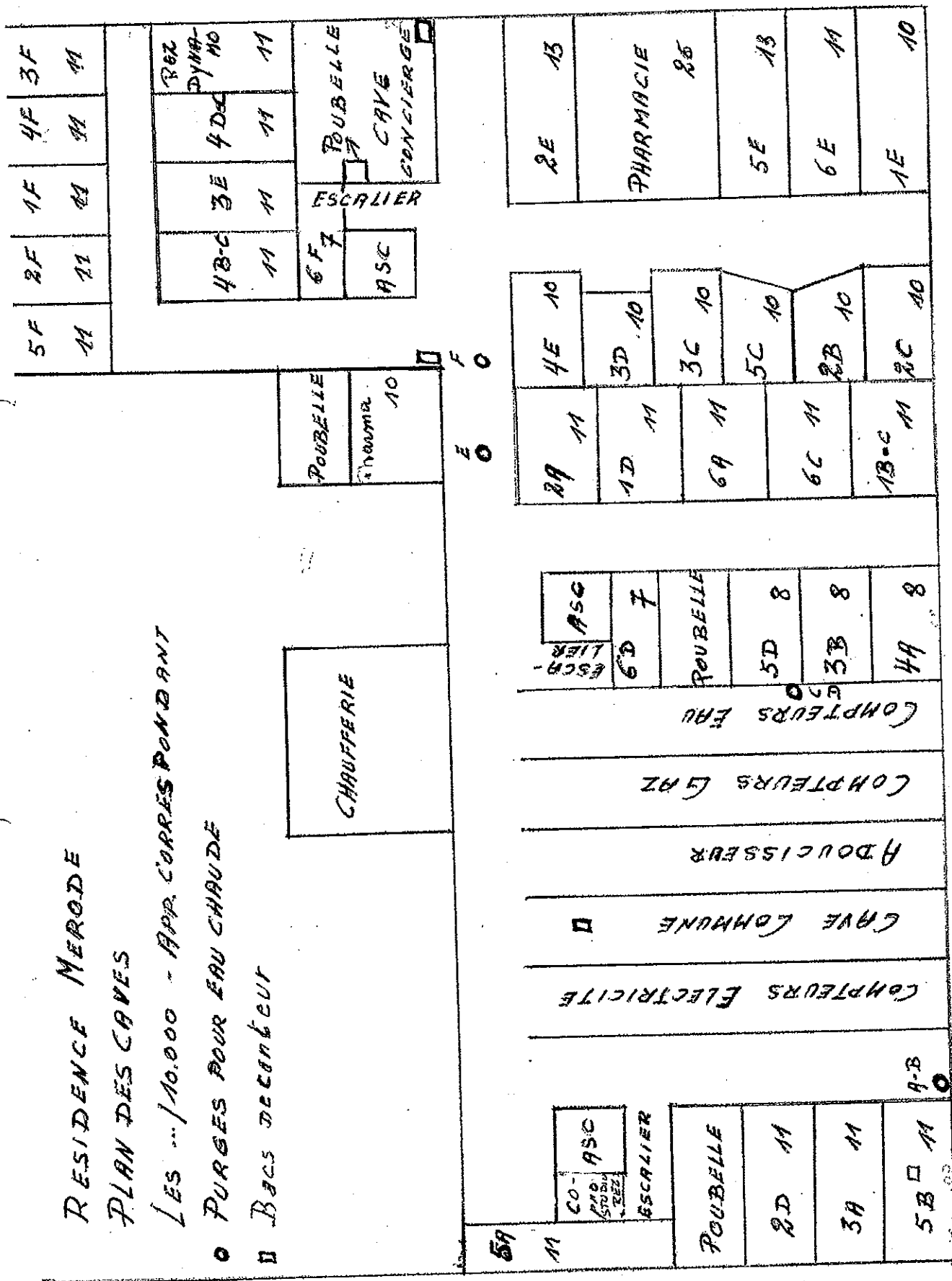
RESIDENCE MERODE

PLAN DES CAVES

LES .../10.000 - APP. CORRESPONDANT

• PURGES POUR EAU CHAUDE

□ Bacs de caniveau



Rez-de-Chaussée	=	243/10000	9/ 1000
Magasin A	=	212/10000	8/ 1000
Magasin B	-	(142/10000	8/ 1000
Magasin C	(
Dépot		929/10000	
Etages			
Appartement A1		227/10000	18/ 1000
Appartement B1		227/10000	18/ 1000
Appartement C1		227/10000	18/ 1000
Appartement D1		227/10000	18/ 1000
Appartement E1		262/10000	18/ 1000
Appartement F1		224/10000	18/ 1000
Appartement A2		227/10000	23/ 1000
Appartement B2		227/10000	23/ 1000
Appartement C2		227/10000	23/ 1000
Appartement D2		227/10000	23/ 1000
Appartement E2		262/10000	23/ 1000
Appartement F2		224/10000	23/ 1000
Appartement A3		227/10000	28/ 1000
Appartement B3		227/10000	28/ 1000
Appartement C3		227/10000	28/ 1000
Appartement D3		227/10000	28/ 1000
Appartement E3		262/10000	28/ 1000
Appartement F3		224/10000	28/ 1000
Appartement A4		227/10000	33/ 1000
Appartement B4		227/10000	33/ 1000
Appartement C4		227/10000	33/ 1000
Appartement D4		227/10000	33/ 1000
Appartement E4		262/10000	33/ 1000
Appartement F4		224/10000	33/ 1000
Appartement A5		227/10000	38/ 1000
Appartement F5		227/10000	38/ 1000
Appartement C5		227/10000	38/ 1000
Appartement D5		227/10000	38/ 1000
Appartement E5		262/10000	38/ 1000
Appartement F5		224/10000	38/ 1000
Appartement A6		372/10000	45/ 1000
Appartement B6		372/10000	45/ 1000
Appartement F6		364/10000	45/ 1000
Sous-sol			
Chacune des ca-			
ves n°s 1,4,5,			
16 à 20 inclus			
27,31 à 39 in-			
clus	11/		
10000èmes soit		198/10000	
A reporter :		9 802/10000	1000/ 1000

Report	9 802/10000	1000/1000
Chacune des caves n°s 6 à 10 inclus 21, 22 et 28 10/ 10000èmes soit	80/10000	
Chacune des caves n°s 2, 11, 30 7/10000èmes soit	21/10000	
Chacune des caves n°s 13, 14, 15 8/ 10000èmes soit	24/10000	
Chacune des caves n°s 23, 24, 25 et 26 13/10000èmes soit	52/10000	
Cave n°12	4/10000	
Cave n° 3	17/10000	
Totaux	10000/10000	1000/1000

Règlement des charges

Article 24 Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires, une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci reste à l'initiative de l'assemblée générale.

Indivision -Usufruit

Article 25 En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, de démembrement en nue propriété et usufruit droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes au dit appartement, magasin ou dépôt

Mutations par décès

Article 26 En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois, par un avis du notaire qui a instrumenté, indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un testament.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

A défaut de la notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Recouvrement forcé des frais

Article 27 A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le gérant, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant est autorisé pour le recouvrement d'arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au copropriétaire défaillant.

d'assigner le défaillant en paiement des sommes dues de toucher lui même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété.

Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Toutes les sommes réclamées par le gérant pour compte de la copropriété, sont de plein droit productives d'intérêts au taux de sept pour cent, nettes de toutes taxes et retenues quelconques à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant.

Section II Assurances

Risques

Article 28 L'assurance tant des choses privées à l'exception des meubles, que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, et ce, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la part des loyers le tout, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale à titre de charge commune.

Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

Souscription des polices sinistres

Article 29 Le Gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Les premières assurances seront contractées par le constructeur de l'immeuble auprès d'une société solvable de son choix et les propriétaires lui rembourseront les primes payées par lui dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes soit pour les quotités exprimées à l'article cinq ci-avant.

Section III Recettes

Principe

Article 30 Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chacun des propriétaires dans les mêmes proportions que ci-dessus.

C H A P I T R E VI

INCENDIE DE L'IMMEUBLE

Principe

Article 31 En cas d'incendie de l'immeuble, l'assemblée générale délibérant dans les conditions prévues à l'article 37 ci-après peut décider que l'édifice sera ou ne sera pas reconstruit.

En cas de reconstruction, l'indemnité payée par la société d'assurance sera employée à la reconstruction suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée.

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

Les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus si les autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci

ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou à défaut, par le Président du Tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

CHAPITRE VII

ADMINISTRATION

Section I Assemblée générale

Pouvoirs

Article 32 L'assemblée générale des copropriétaires est souverainement maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

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

Assemblée générale statutaire

Article 33 L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions. Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année et seront fixés définitivement par la première assemblée générale.

Elle pourra toutefois être modifiée ultérieurement par décision de l'assemblée.

Les convocations sont faites par lettre recommandée

Elles seront aussi valablement faites si elles sont remises aux propriétaires contre décharge.

L'assemblée délibère notamment sur les nominations révo-
cations, les comptes de gérance, le rapport du gérant l'
approbation des comptes et la décharge, les prévisions bud-
gétaires les assurances, les réparations ou améliorations,
fonds de réserve et les questions relatives au concierge.

Assemblées générales extraordinaires-

Article 34 En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tout cas à la demande de trois copropriétaires pour une assemblée plénière ou d'un copropriétaire pour une assemblée particulière.

En cas d'inaction du gérant plus de quinze jours après la demande lui adressée, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

Les convocations aux assemblées sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée.

Elles contiennent l'ordre du jour.

Composition de l'assemblée

Article 35 L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'appartements, magasins et dépôt et des personnes ayant sur un lot un droit d'usufruit, d'emphytéose d'usage ou d'habitation.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine son Président et deux assesseurs ou scrutateurs et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée.

Les membres du bureau sont élus pour une durée d'un an. Ils sont rééligibles.

Voix

Article 36 Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quotes-parts de copropriété dans l'indivision générale ou particulière, selon la nature de l'assemblée.

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par la désignation d'un mandataire votant au nom de l'indivision.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires de ce lot indivis ne pourront prendre part au vote.

Il en est de même pour un appartement, magasin ou dépôt faisant l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Quorum et majorité ordinaire

Article 37 Sauf disposition contraire l'assemblée générale doit pour pouvoir délibérer valablement réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble une moitié au moins des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans les trente jours avec le même ordre du jour et délibérera quelque soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées.

Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Pouvoirs extraordinaires

Article 38 L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun : décider de transformer le domaine commun 2° décider de la reconstruction après sinistre ou la non reconstruction 3° de modifier le présent règlement et notamment la répartition des quotes-parts de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires

A ces fins, les décisions sont prises en observant les conditions prévues à l'article précédent étant en outre exigé un quorum des deux tiers et une majorité des quatre cinquièmes.

Mandats

Article 39 A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire

A cette règle impérative deux seules exceptions

1° le mari représente d'office son épouse et ne doit pas justifier d'un mandat lui conféré par cette dernière

2° En cas d'indivision, la masse indivise est représentée par un seul copropriétaire dûment mandaté

Procès-verbaux

Article 40 Les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux reproduits dans un registre spécial et signés par le Président, le secrétaire et par les copropriétaires qui le désirent.

Les procurations sont annexés au procès-verbaux

Section II Gérance

Article 41 Il est fait appel par les copropriétaires aux services d'un gérant, copropriétaire ou non; Toutefois le premier gérant sera désigné par la société "Travaux et Industries" et ce, pour une période de cinq ans

Mission du gérant

Article 42 La mission du gérant est de:

veiller au bon entretien des parties communes

assurer le fonctionnement des services communs, les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables, le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté

Présenter trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier et, annuellement, à l'assemblée générale les comptes généraux.

Assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété, en délivrer des copies conformes à qui de droit.

souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance pour le compte commun suivant les directives de l'assemblée générale

X instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée et, en cas d'urgence prendre toutes mesures conservatoires nécessaires.

représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des propriétaires donne en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonctions

Pouvoirs du gérant

Article 43 Le gérant dans les limites de sa mission engage valablement les copropriétaires de l'immeuble même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Conseil de gérance

Article 44 L'assemblée générale peut donner des pouvoirs spéciaux à un conseil de gérance composé du Président et deux assesseurs de l'assemblée.

Ce conseil surveille la gestion du gérant, examine ses comptes résout avec lui toutes questions importantes, notamment l'opportunité des travaux nécessaires mais non urgents.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, d'absence, de démission ou de carence du gérant.

A défaut du conseil de gérance, ses pouvoirs peuvent être exercés par le Président de l'assemblée, si celle-ci le juge bon.

Section III Surveillance

Concierge

Article 45 L'immeuble est surveillé par un concierge engagé et révoqué par le Président.

Le concierge ne peut exécuter de travaux pour le compte particulier des copropriétaires

Les tâches du concierge sont définies dans un règlement particulier qui n'est pas de statut réel

C H A P I T R E VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

Statut réel et règlement personnel

Article 46 Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel.

Elles s'imposent à tous les propriétaires de fractions divisées de l'immeuble prédécrit, à leurs héritiers et à leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit. Elles sont opposables aux tiers par la transcription hypothécaire

Le présent règlement ne peut être modifié que suivant les règles de majorité et dans les conditions qu'il détermine selon le cas. Les modifications ne sont opposables aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques.

Le présent règlement peut être complété par des règlements particuliers, consignes et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, qui ne sont pas de droit réel et dont la transcription hypothécaire n'est pas requise.

Le respect de ces règlements, consignes et décisions doit être imposé dans tous les actes de cession aux personnes accédant à la propriété d'un lot ainsi que dans les baux conclus avec les locataires.

Au présent règlement sont actuellement joints pour le compléter:

Un règlement d'ordre intérieur, un règlement de consierge et un règlement d'ascenseur.

Le présent règlement de copropriété, les règlements particuliers leurs modifications, les consignes et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que les plans annexés aux présentes, forment ensemble la charte de l'immeuble

Ils doivent s'interpréter les uns en fonction des autres

Clause arbitrale

X Article 47 Toutes contestations auxquelles donnerait lieu l'exécution ou l'interprétation des clauses du règlement général de copropriété dont fait partie le présent statut réel sont tranchées par un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du tribunal de première instance de Bruxelles.

L'arbitre doit statuer en amiable compositeur

Il doit rendre sa sentence dans les quarante jours de sa désignation, sous peine d'être déchu de ses fonctions, sans indemnité. Ce délai ne peut, en aucune façon, être prolongé

Sa sentence est définitive, non susceptible d'appel ni de pourvoi en cassation, ni de requête civile.

La contribution aux frais d'arbitrage est réglée par l'arbitre.

L'assemblée générale peut supprimer la présente clause compromissoire, à la majorité des deux tiers des voix

Frais

Article 48 Les frais du présent règlement, des règlements complémentaires et des plans sont à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts de l'indivision générale.

Ils s'élèvent à la somme de neuf francs par dix-millième

Domicile

Article 49 Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, à défaut de notification par lui faite au gérant d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

Règlement de copropriété annexé à l'acte de base de l'immeuble à appartements et magasins multiples à SAINT-GILLES-BRUXELLES, dénommé "Résidence MERODE" rue de Mérode et rue de Danemark, dressé par Maître Jean-Claude STALLAERTS notaire, à Saint-Josse-ten-Noode le

R È G L E M E N T P A R T I C U L I E R

GENERALITE

Respect du règlement particulier

Article 1 Le présent règlement s'impose aux copropriétaires et à leurs ayants-droit.

En cas de cession ou de location d'un appartement, magasin, dépôt ou cave, le cédant ou bailleur est tenu d'en imposer le respect au cessionnaire ou locataire.

Modification du règlement particulier

Article 2 Le présent règlement peut être modifié par les copropriétaires délibérant et votant dans les conditions prévues à l'article 37 du règlement de copropriété

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Entretien

Article 3 Les travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Il en est ainsi notamment des garages

Aspect

Article 4 Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes ni réclames, garde-manger, linges et autres objets; Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure

Toutefois les propriétaires de magasins pourront mettre aux portes et fenêtres des enseignes lumineuses dont le modèle devra être approuvé par l'assemblée générale

Article 5 Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois, que dans les caves. Les bois et le charbon s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que la matin avant dix heures.

Secouage et battage

Article 6 Les secouages de vêtements, les battages de tapis ne peuvent être exécutés qu'aux endroits fixés par l'assemblée générale.

Ces travaux doivent être terminés à dix heures du matin

Parasites

Article 7 S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle sorte qu'ils ne troublent pas la bonne réception radiophonique

CHAUFFAGE CENTRAL

Article 8 Sauf froid anormal en dehors de cette période l'immeuble sera chauffé par le moyen du système de chauffage central du quinze septembre au quinze mai.

Seul le Gérant donne les instructions nécessaires au concierge.

Un chauffage modéré -à cinquante degré-pourra être demandé à toute époque, mais à la réquisition écrite de quatre copropriétaires d'appartements remise au concierge. Ce dernier a l'obligation de transmettre immédiatement cette requête au Gérant.

Les frais de chauffage, c'est à dire du combustible, consommation du courant électrique, éventuellement salaire du chauffeur, et autres frais intéressant directement la chaleur, sont amortis en une saison.

A l'effet de répartir équitablement ces frais, des compteurs de chaleur seront placés, soit un compteur de passage unique à l'entrée de l'appartement, soit des compteurs sur chaque radiateur initialement, suivant le choix du constructeur.

Les chaudières une fois allumées, diffusent dans tout l'immeuble, par rayonnement propre et par rayonnement des colonnes, un flux calorifique que les compteurs de chaleur n'enregistrent pas.

Ce flux profite à tous les appartements indistinctement même en cas d'absence des occupants, de même qu'aux parties communes.

Il y a lieu d'en tenir compte dans la répartition des frais de chaleur.

Sur cette base, les comptes de chauffage sont établis comme suit:

a) vingt pour cent de la somme totale dépensée seront supportés par les propriétaires d'appartements et magasins au prorata de leurs parts dans les parties communes c'est là l'intervention minimum

b) le surplus ou quatre-vingts pour cent de la dépense totale sera réparti entre les mêmes, suivant les indications des compteurs placés dans les locaux privés.

Il est expressément stipulé relativement à ces compteurs de chaleur, placés dans les appartements et magasins:

1) que ceux-ci demeurent aux risques et périls de chaque copropriétaire personnellement responsable de ceux placés dans ses locaux privés.

2) que la remise en ordre des appareils, leur réparation s'il échet, et le relevé annuel font donc l'objet d'un compte séparé pour chaque copropriétaire

3) qu'en aucun cas la visite des délégués de la firme qui assure le contrôle des compteurs ne peut être refusée ni retardée.

4) que toute fraude constatée entraîne pour les radiateurs visés, l'attribution du maximum de la consommation

La répartition des frais de chaleur est un des points capitaux, c'est en fait la dépense la plus forte de l'année.

Conséquemment, malgré que ce chapitre figure au règlement d'ordre intérieur, la répartition des frais ci-dessus établie ne pourra être modifiée qu'à la majorité des trois quarts des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

Eau chaude

Article 9 La distribution d'eau chaude est assurée collectivement. Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement de boilers ou machines, les frais d'adoucisseur d'eau s'il en existe, sont à la charge exclusive des propriétaires d'appartements et magasins qui seuls en bénéficient.

Quant aux frais de consommation d'eau chaude, ils sont contrôlés et répartis entre les copropriétaires par des compteurs de passage placés dans les appartements dont le relevé est assuré trimestriellement par les soins du syndic ou du concierge délégué par lui.

PARKING

Destination des emplacements de voitures

Article 10 Les emplacements de voitures ne peuvent recevoir d'autre destination que celle d'emplacement de voitures particulières, motocyclettes et vélos; Ils ne peuvent en conséquence servir de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autres, buanderies etcoetera. Toutefois les emplacements de voitures pourront servir de remise, cave ou réserve, pour autant que les emplacements de voitures n'abritent pas de matières dangereuses inflammables ou des marchandises périssables, insalubres et incommodes.

Article 11 Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir dans le Parking, que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de leurs voitures.

Ils ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment sous prétexte de mise au point ou autre, ni le laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

Article 12 Il peut être procédé à l'intérieur du Parking au nettoyage des voitures à petite eau, dépoussiérage à l'exception du graphitage et graissage.

Le nettoyage des voitures à grande eau ou à la lance est interdit.

Tout véhicule dont le moteur est en marche doit obligatoirement être surveillé par le propriétaire, aussi longtemps qu'il fonctionne.

Il ne peut être fait usage d'appareils chargeurs de batterie.

Article 13 Les conducteurs de voitures ne peuvent faire fonctionner leurs appareils avertisseurs. La Rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin, doit se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée.

Article 14 Il est interdit d'exercer dans le sous-sol un commerce de quelque nature qu'il soit.

Article 15 Il ne pourra jamais être, à tout moment du jour ni de la nuit, abandonné de voiture, sur la voie d'accès aux garages

REGLEMENT DE CONCIERGE

Entretien

Article 16 Le service du concierge comportera en général tout ce qui est d'usage de faire dans les immeubles bien tenus. il devra notamment

- a) tenir en parfait état de propreté les parties communes de l'immeuble y compris les trottoirs et cours
- b) évacuer les ordures ménagères
- c) recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants, les porter au destinataire s'il y a urgence.
- d) fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir en été et de cinq heures du soir en hiver (du premier octobre au trente et un mars)
- e) laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.
- f) surveiller et entretenir le chauffage central
- g) faire les petites réparations aux ascenseurs et chauffage central et entretenir ceux-ci, suivant les indications qui lui seront données
- h) surveiller les entrées et venues dans l'immeuble
- i) entretenir convenablement les locaux qui lui sont destinés.
- j) en général le concierge devra faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Travaux dans les locaux privés

Article 17

Il est interdit au concierge de prêter ses services dans les locaux privés, sauf le parking

REGLEMENT D'ASCENSEUR

Entretien périodique

Article 18 Un abonnement pour l'entretien périodique des ascenseurs est souscrit par les copropriétaires à la firme qui sera désignée par l'assemblée générale

Usage Article 19 Les ascenseurs sont conçus pour le transport de quatre personnes. Après l'usage, les portes des appareils doivent être soigneusement fermées.

Restriction à l'usage Article 20 Les ascenseurs sont interdits a) aux enfants de moins de quatorze ans non accompagnés; b) aux fournisseurs, c) aux mendiants et colporteurs d) pour le transport des choses.

Remarque générale Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes il est renvoyé au statut réel et règlement de copropriété annexé à l'acte de base reçu ce jour par Maître Jean Claude STALLAERTS, notaire, à Saint Josse ten Noode

