



ETUDE
DE
M^{re} Paul BELLEMONT

NOTAIRE

Chaussée de Charleroi, 70 / 3
1060 SAINT-GILLES (Bruxelles)

Tél. (02) 537.39.23 / 33

Dépositaire des Minutes des
Notaires Emile, Georges et Jean WILLOCX.

Statuts de l'association des copropriétaires
de l'immeuble sis à
EVERE
rue Père Damien, 74

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE.

Le dix-neuf décembre.

A Saint-Gilles-Bruxelles, Chaussée de Charleroi, 70.

Devant Nous, Paul BELLEMONT, notaire de résidence à Saint-Gilles-Bruxelles.

A COMPARU:

La Société Anonyme "ABCOTT", ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles), avenue Henri Elleboudt, 10.

Inscrite au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 566.165.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Paul Bellemont soussigné en date du dix-neuf février mil neuf cent nonante-trois, publié à l'annexe au Moniteur Belge du six mars suivant, sous le numéro 930306-254.

Ici représentée, conformément à l'article 18 des statuts sociaux, par son administrateur-délégué Monsieur Charles BLEIBERG, demeurant à Uccle, avenue Henri Elleboudt, 10.

Nommé aux fonctions d'administrateur de la société par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires réunie à l'issue de l'adoption des statuts sociaux, avec lesquels elle a été publiée.

Nommé aux fonctions d'administrateur-délégué, avec les pouvoirs requis aux fins des présentes, par décision du conseil d'administration du dix-neuf février mil neuf cent nonante-trois réuni à l'issue de la nomination des administrateurs, publiée avec les statuts sociaux comme dit est.

Laquelle, représentée comme dit est, Nous a exposé qu'elle est propriétaire de l'immeuble ci-après décrit :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE EVERE - DEUXIEME DIVISION

Une maison d'habitation, comprenant sous-sols, rez-de-chaussée et étages, avec cour et dépendances, située rue Père Damien, numéro 74, ayant d'après titre, une superficie de quatre-vingt-sept centiares nonante-trois dixmilliaires,

Chapitre II.- Règlement Général de Copropriété.

Chapitre III.- Règlement d'ordre intérieur.

Chapitre IV.- Divers.

L'ensemble constitue les statuts de l'association et
résultera du présent acte.

Chaque copropriétaire est tenu d'imposer les statuts
leurs modifications éventuelles et les décisions consignés
dans le Régistre des procès-verbaux de l'assemblée générale
à ses ayants-droit à tous titres, et tout acte translatif
ou déclaratif de propriété ou de jouissance, ainsi que tout
acte qui établit un droit de jouissance, à titre de bail
autrement, devront contenir la stipulation expresse que les
intéressés en ont connaissance et qu'ils s'engagent à les
respecter.

CHAPITRE I.- DIVISION DE L'IMMEUBLE

I. DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

On remarque que la partie bâtie consiste, outre
toit, en quatre niveaux, (rez-de-chaussée et trois étages
et un sous-sol comprenant respectivement :

- quant au sous-sol :

a) un local compteurs (comportant un compteur d'eau
quatre compteurs de gaz et cinq compteurs d'électricité
dont un commun); un dégagement vers la partie arrière
gauche et escalier vers le rez-de-chaussée ; un dégagement
entre les caves numérotées de 1 à 4 et de 1' à 4'.

b) quatre caves côté rue, numérotées 1, 2, 3,
quatre caves centrales, numérotées 1', 2', 3' et 4'; une
cave milieu-arrière-droit numérotée "5" ; une cave arrière
gauche numérotée "6".

- quant au rez-de-chaussée :

a) la porte d'entrée; un vestibule et sa cage
d'escalier; une cour arrière-droit "à jouissance exclusive
du copropriétaire du rez-de-chaussée."

b) les pièces privatives suivantes : un salon côté
rue; une salle-à-manger (local milieu-droit); une cuisine
vers l'arrière à droite donnant sur une cour (commun); une
chambre côté arrière-gauche donnant sur une salle de bain
une porte d'accès de la salle à manger vers vestibule
(commun); une porte d'accès de la cuisine vers cour
(commun).

- quant au premier étage

a) un dégagement de palier et la cage d'escalier,

b) les pièces privatives suivantes : une cuisine; une
salle-à-manger (côté avant); un hall d'entrée (porte vers
palier d'étage); un salon (milieu arrière droit); une
chambre côté arrière gauche; une salle de bains arrière
gauche; une terrasse.

- quant au deuxième étage

a) un dégagement de palier et la cage d'escalier.

b) les pièces privatives suivantes : une cuisine; une

salle-à-manger (coté avant); un hall d'entrée (porte vers palier d'étage); un salon (milieu arrière droit); une chambre côté arrière gauche; une salle de bains arrière-gauche; une terrasse.

- quant au troisième étage

a) une cage d'escalier (pas de palier) avec accès au toit par une bulle,

b) les pièces privatives suivantes : un local avant (cuisine et salle-à-manger/salon); un hall; une chambre (milieu côté arrière-droit); une salle-de-bains côté arrière-gauche; une terrasse arrière-gauche; une porte d'accès du hall vers la cage d'escalier.

II. DESCRIPTION DES PLANS :

PREMIER PLAN - SOUS-SOL

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

en couleur jaune : le local "compteurs"; le dégagement vers la partie arrière gauche et escalier vers le rez-de-chaussée; le dégagement entre les caves "1, 2, 3, 4" avant-droites et les caves "1', 2', 3', 4'".

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

en couleur rose : quatre caves côté rue numérotées "1, 2, 3, et 4"; quatre caves numérotées "1', 2', 3'et 4'"; une cave milieu-arrière-droit "5" et une cave arrière-gauche "6".

DEUXIEME PLAN - REZ-DE-CHAUSSEE

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

en couleur jaune : un vestibule et la cage d'escalier; une cour côté arrière-droit "à jouissance exclusive du copropriétaire du rez-de-chaussée".

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

en couleur rose : les pièces ci-après : un salon côté rue ; une salle-à-manger (local milieu-droit); une cuisine vers l'arrière à droite donnant sur une cour (commun); une chambre côté arrière-gauche; une salle de bains; une porte d'accès de la salle à manger vers vestibule (commun); une porte d'accès de la cuisine vers cour (commun).

TROISIEME PLAN - PREMIER ET DEUXIEME ETAGES

On y remarque à chaque étage :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

en couleur jaune : un dégagement de palier et la cage d'escalier,

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

en couleur rose : les pièces ci-après : une cuisine; une salle-à-manger (coté avant); un hall d'entrée (porte vers palier d'étage); un salon (milieu arrière droit); une chambre côté arrière gauche; une salle de bains arrière-gauche; une terrasse.

QUATRIEME PLAN - TROISIEME ETAGE

Au troisième étage, on remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

La cage d'escalier (sans palier).

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

les pièces privatives suivantes: un local avant (cuisine et salle-à-manger/salon); un hall; une chambre (milieu côté arrière-droit); une salle-de-bains côté arrière-gauche; une terrasse arrière-gauche; une porte d'accès du hall vers la cage d'escalier.

III.- REPARTITION ET DIVISION EN APPARTEMENTS.

La comparante Nous a requis d'acter que sa volonté est de répartir les parties privatives ci-dessus décrites en quatre appartements auxquels sont déjà attribués ou seront attribués dans l'avenir une ou plusieurs caves et d'établir leur quote-part dans les parties communes de l'immeuble comme suit :

1) appartement du rez-de-chaussée :

Par les présentes, il est créé un appartement dénommé "rez", comprenant :

A) en propriété privative et exclusive :

1. au niveau du rez-de-chaussée :

un salon côté rue ; une salle-à-manger (local milieu-droit); une cuisine vers l'arrière à droite donnant sur une cour (commun); une chambre côté arrière-gauche donnant sur une salle de bains; une salle de bains; une porte d'accès de la salle à manger vers vestibule (commun); une porte d'accès de la cuisine vers cour (commun).

2. au niveau du sous-sol :

Les caves numéros "1", "1'", "5" et "6", comprenant chacune le local proprement dit avec sa porte, hormis en ce qui concerne la cave "1".

B) en copropriété et indivision forcée :

trois cent onze/millièmes des parties communes (311/1.000èmes) dont le terrain.

C) La jouissance exclusive de la cour arrière-droit sise à l'arrière de l'immeuble, à charge de l'entretenir.

2) appartement du premier étage :

Par les présentes, il est créé un appartement dénommé "1", comprenant :

A) en propriété privative et exclusive :

1. au niveau du premier étage :

une cuisine; une salle-à-manger (coté avant); un hall d'entrée (porte vers palier d'étage); un salon (milieu arrière droit); une chambre côté arrière gauche; une salle de bains arrière-gauche; une terrasse.

2. au niveau du sous-sol :

La cave numéro "2" avec sa porte et la cave numéro "2'".

B) en copropriété et indivision forcée :

deux cent vingt-six /millièmes (226/1.000èmes) des

parties communes dont le terrain.

3) appartement du deuxième étage :

Par les présentes, il est créé un appartement dénommé "2", comprenant :

A) en propriété privative et exclusive :

1. au niveau du deuxième étage :

une cuisine; une salle-à-manger (côté avant); un hall d'entrée (porte vers palier d'étage); un salon (milieu arrière droit); une chambre côté arrière gauche; une salle de bains arrière-gauche; une terrasse.

2. au niveau du sous-sol :

la cave numéro "3" avec sa porte et la cave numéro "3'".

B) en copropriété et indivision forcée :

deux cent vingt-six /millièmes (226/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

4) appartement du troisième étage :

Par les présentes, il est créé un appartement dénommé "3", comprenant :

A) en propriété privative et exclusive :

1. au niveau du troisième étage :

un local avant (cuisine et salle-à-manger/salon); un hall; une chambre (milieu côté arrière-droit); une salle-de-bains côté arrière-gauche; une terrasse arrière-gauche; une porte d'accès du hall vers la cage d'escalier.

2. au niveau du sous-sol :

la cave numéro "4" avec sa porte et la cave numéro "4'".

B) en copropriété et indivision forcée :

deux cent trente-sept/ millièmes (237/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de lots privatifs, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire, et de parties communes, accessoires des lots privatifs, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction, attribuée à chaque lot privatif comme établi ci-dessus.

Les parties privatives et les parties communes sont également définies au présent acte. Les parties communes sont divisées en mille/millièmes.

IV.- SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES.

1° Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille.

La division en lots privatifs peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers lots privatifs ainsi constitués, qui eût été constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'un seul lot privatif à un tiers; elles trouvent leur origine

aux présentes ou dans la destination du père de famille.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'un lot privatif sur l'autre;
- des communautés de descente d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, etcaetera...
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, télédistribution etcaetera...);
- et, d'une façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les divers lots privatifs ou entre ceux-ci et les parties communes, résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

2° Caves

Les aliénations séparées de caves ne sont permises qu'entre copropriétaires. Il est interdit de louer une cave ou un garage à quelqu'un qui ne serait pas un occupant de l'immeuble.

3° Toitures.

Les toitures du bâtiment ne sont pas accessibles si ce n'est pour leur réparation et pour l'entretien des parties communes qui s'y trouvent ou des antennes qui peuvent y avoir été placées, conformément à ce qui est dit ci-après sub 6°. L'accès au toit s'effectuera par la bulle existante.

4° Terrasses.

L'entretien, la réparation et le renouvellement des terrasses sont à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement supérieur (pavement), dont l'entretien, la réparation et le renouvellement sont à charge du propriétaire du lot privatif auquel elles sont rattachées.

Les propriétaires des dits lots privatifs supporteront également, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dites terrasses qui seraient causés par leur fait ou celui de leurs occupants.

Les occupants des lots privatifs dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement.

Il ne pourra être entreposé ou remisé sur les terrasses aucune matière altérée, en état de décomposition, ou dégageant une odeur quelconque.

Il ne pourra jamais y être entreposé de véhicule à moteur ou de bicyclette.

5° Cour.

La cour constitue une partie commune de l'immeuble dont la jouissance exclusive est réservée aux occupants de l'appartement du rez-de-chaussée qui y ont accès, à charge pour le propriétaire ou l'occupant de cet appartement de pourvoir à son entretien, à ses frais.

L'entretien, la réparation et le renouvellement du revêtement supérieur (pavement), sont à charge du propriétaire ou de l'occupant de l'appartement du rez-de-chaussée.

Le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée supportera également tous les frais de réparation et de renouvellement de la dite cour qui seraient causés par son fait ou celui de ses occupants.

Les occupants de l'appartement du rez-de-chaussée devront donner accès à la dite cour pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement.

Il ne pourra être entreposé ou remisé dans la cour aucune matière altérée, en état de décomposition, ou dégageant une odeur quelconque.

Il ne pourra jamais y être entreposé de véhicule à moteur ou de bicyclette.

6° En ce qui concerne l'appartement du rez-de-chaussée

En ce qui concerne l'appartement sis au rez-de-chaussée:

1) Le propriétaire ou l'occupant du rez-de-chaussée est autorisé, sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires et de l'application éventuelles des conditions particulières figurant aux titres de propriété antérieurs, à y exercer une profession libérale ou une activité commerciale sans contact direct avec le public.

2) Le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée est autorisé à placer et/ou maintenir :

* sur la façade arrière de l'immeuble et dans le corridor des caves, des câbles sous goulottes, reliant son appartement au toit de l'immeuble, le tout à ses frais,

* sur le toiture de l'immeuble: deux antennes satellites, à ses frais, sans intervention quelconque des autres copropriétaires des autres appartements constituant l'immeuble dans les frais d'installation, d'entretien, de réparation, de déplacement ou de renouvellement des dites antennes.

Ces dispositions ne pourront être modifiées qu'avec l'accord du propriétaire du rez-de-chaussée.

7° Stipulations reprises des titres antérieurs

Dans l'acte de vente reçu le dix-huit juillet mil neuf cent nonante-quatre par le Notaire Paul BELLEMONT, soussigné, et le Notaire Pierre DE DONCKER, de résidence à Bruxelles, il se lit notamment ce qui suit :

"Dans l'acte de vente susvisé reçu par le notaire Pierre DE DONCKER, de résidence à Bruxelles, en date du quatre avril mil neuf cent quatre-vingt-sept, il se lit textuellement ce qui suit:

"Dans l'acte prédécrit, reçu par le Notaire Edgard MUYLLE en date du dix-huit mai mil neuf cent septante-sept, il est repris textuellement ce

qui suit :

""A. Dans l'acte précité reçu par le notaire Cluydts le vingt-huit janvier mil neuf cent quarante et un, il est stipulé textuellement ce qui suit:

""Les parties déclarent que la vente comprend la propriété pleine des deux pignons du côté de la société "EGIMO" et de la commission d'assistance publique de Bruxelles, en manière telle que les indemnités qu'auraient à payer les voisins pour prise de possession de mitoyenneté sont acquises aux acquéreurs. Mais les murs séparant le bien vendu de la propriété de Monsieur DECOSTER est mitoyen sur toute la hauteur du pignon arrière, les vendeurs se réservent toute indemnité qui pourra être due éventuellement pour prise de possession de ce pignon.""

""B. Dans l'acte précité reçu par les notaires Groensteen et Marchant, le vingt-trois décembre mil neuf cent trente-huit, il est stipulé textuellement ce qui suit:

""Les acquéreurs s'engagent à ériger sur tout le développement de façade du bien vendu deux maisons à un étage et demi au moins ou ayant en tous cas une hauteur minimum de onze mètres du trottoir à la corniche ou le cas échéant du trottoir au dessus du toit mansarde.

""Le terrain présentement vendu de même que les constructions qui y seront érigées devra être aménagé strictement à l'usage de propriété de rentier : il ne pourra donc y être exercé aucun commerce, industrie, négoce, école ou institution d'instruction d'éducation, de musique ou autre, pensionnat, clinique, hôtel, café, restaurant, garage public, dépôt de houille ou d'autres matières : cette nomenclature n'étant pas limitative

""Ces restrictions ne peuvent être invoquées que par la venderesse qui se réserve par dérogation à ce qui précède, à autoriser l'exercice d'un commerce dans les rez-de-chaussée des immeubles à édifier à front de la rue Père Damien et de l'avenue Henri Conscience.

""Les acquéreurs sont autorisés à construire une maison de commerce à front de l'avenue Henri Conscience.

""Les plans de façade devront être préalablement à leur exécution soumis à l'approbation de la venderesse. Ces façades auront un cachet architectural et leur coût s'élèvera au minimum à deux cents francs le mètre carré, valeur fixée au cours actuel des matériaux de construction.

""Le terrain présentement vendu ne pourra en aucun cas être exploité comme carrière, sablière ou briquetterie.

""Du côté des terrains appartenants ou ayant appartenu à la venderesse, les acquéreurs se clôtureront au moyen de murs de constitution et dimension légale et ce sur sol mitoyen.

""Les acquéreurs ne pourront réclamer à la société venderesse le paiement d'aucune mitoyenneté.

""Ils auront leur recours contre les futurs acquéreurs de terrains comme ils auront l'obligation de payer aux précédents et futurs acquéreurs les mitoyennetés établies par ceux-ci.

""Toutes difficultés qui pourraient naître entre acquéreurs au sujet de la mitoyenneté sera vidée sans intervention de la venderesse, n'ayant recours contre elle.

""Si le tronçon de l'avenue Henri Conscience et celui de la rue Père Damien étaient détériorés ou endommagés par les acquéreurs ou par le fait

du charriage des matériaux ou une autre cause quelconque provenant de leur chef, ils seront tenus de faire les réparations nécessaires à leurs frais personnels.

""""Les entrepreneurs qu'emploieront les acquéreurs devront placer les matériaux de construction sur le terrain présentement vendu et non sur les rues et trottoirs qui demeureront constamment libres pour le passage des piétons et véhicules.

""""Les acquéreurs devront se conformer aux règlement et prescriptions émanés ou à émaner des autorités compétentes pour tout ce qui concerne les bâtiments, les clôtures, les alignements et niveaux à suivre, la construction de trottoirs, d'égoûts et embranchements d'égoûts, pavages et autres questions de leur compétence, le tout sans l'intervention de la venderesse ni recours contre elle.

""""Ils auront à payer à qui de droit, toutes taxes et frais quelconques de ce chef.

""""A part les bâtiments principaux d'habitation à ériger à front d'artères et leurs annexes directement attenantes, ils ne pourront ériger sur le terrain présentement vendu de constructions de plus de trois mètres de hauteur, les bâtiments principaux et leurs annexes directement attenantes ne pouvant dépasser les profondeurs stipulées au règlement communal.

""""L'ensemble de ces restrictions ne peut être invoqué que par la venderesse. """"

Les copropriétaires seront subrogés purement et simplement dans les droits et obligations de la comparante, résultant des stipulations qui précèdent, pour autant que celles-ci soient encore d'application.

La division de l'immeuble étant fixée et à l'effet:

1° de préciser dans la plus large mesure possible les droits de propriété et de copropriété;

2° de régler les rapports de voisinage;

3° de préciser la manière selon laquelle les parties communes seront gérées et administrées;

4° de fixer la quote-part contributive de chaque copropriétaire dans les charges communes;

La comparante, représentée comme dit est, Nous a requis de dresser comme suit le règlement général de copropriété de l'immeuble divisé.

Ce règlement devra être respecté par tous ceux qui deviendraient titulaires de droits de propriété, d'usufruit ou de jouissance dans l'immeuble prédécrit.

CHAPITRE II.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET COPROPRIÉTÉ INDIVISE

Article 1.- Division de l'immeuble.

L'immeuble comporte des lots privatifs dont chaque propriétaire aura la propriété privative et exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Article 2.- Division des parties communes.

Les parties communes sont divisées en mille/millième attribués aux lots privatifs en proportion de leurs valeurs et superficies privatives respectives. La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué, est établie à l'article suivant.

Article 3.- Dénomination des lots privatifs et répartition

Tableau indiquant la dénomination des lots privatifs avec la quote-part de chacune de ces lots privatifs dans les parties communes de l'immeuble :

- 1) appartement du rez-de-chaussée : trois cent onze millièmes.
- 2) appartement du premier étage : deux cent vingt-six millièmes.
- 3) appartement du deuxième étage : deux cent vingt-six millièmes.
- 4) appartement du troisième étage : deux cent trente-sept millièmes.

ENSEMBLE : mille millièmes.

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

Il est toujours permis de réunir en un seul lot deux lots privatifs de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond. Les quotités de copropriété attachées aux deux lots privatifs réunis sont alors additionnées.

Article 4.- Détermination des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local proprement dit et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, la face intérieure des portes palières des lots privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salles de bains etcaetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif et de ses

dépendances, et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etcaetera.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

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

Article 5.- Détermination des parties communes.

Les parties communes comprennent, savoir :

Le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives; les fondations; les murs portants; les murs de façade; les ornements extérieurs des façades et fenêtres; les balustrades; les conduits de cheminée pour le chauffage central général de l'immeuble; les tuyaux de décharge et de ventilation ainsi que les égoûts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des lots privatifs et de leurs dépendances accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces lots privatifs; les conduites d'eau, de gaz, d'électricité, desservant les parties communes; les aéras; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité; la cage d'escalier; les accès communs à l'immeuble; les paliers; la porte d'entrée de l'immeuble; la porte d'accès au sous-sol; les faces extérieures des portes des lots privatifs; les corniches et les descentes d'eau pluviale; les gaines pour tuyauteries; la toiture;

L'énumération qui précède est énonciative et non limitative.

L'installation et les canalisations du chauffage central appartiennent à la classe des parties communes à l'exception des parties de ces canalisations ne servant qu'à l'usage des lots privatifs et se trouvant dans ceux-ci. Les radiateurs se trouvant dans un lot privatif, les installations sanitaires et leurs canalisations sont choses privatives, mais il est interdit de les modifier si ces modifications sont de nature à augmenter les

consommations ou de perturber leur fonctionnement, sa autorisation préalable de l'assemblée générale prise l'unanimité des copropriétaires.

En général, sont parties communes et appartiennent cette classe, toutes les parties de l'immeuble qui ne so pas affectées à l'usage exclusif d'un local privatif ou q sont communes selon la loi ou selon l'usage.

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un éléme privatif grèvent de plein droit la fraction des chos communes qui en dépendent comme accessoires inséparables

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 5 bis : Dénomination - siège

Cette association est dénommée "ASSOCIATION D COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A EVERE RUE PERE DAMIE 74". Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 5 ter : Personnalité juridique - Compositio

A partir du premier août mil neuf cent nonante-cin l'association des copropriétaires disposera de personnalité juridique si les deux conditions suivant sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donna naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservatio des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association de copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble

Article 5 quater : Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaît de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association de copropriétaires. Cette décision doit être prise l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux article 577-2 à 577-14 du Code Civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être

dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 5 quinquies : Patrimoine de l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers; ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant les parties communes...

Article 5 sexiès : Objet social

L'association des copropriétaires a pour objet la

conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 5 septiès : Solidarité divise de copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code Civil.

Article 5 octiès : Actions en justice

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à sont tour en informe les autres copropriétaires.

Section I. - Assemblées générales

Article 6. - Quorums - Votes

Sans préjudice aux dispositions plus strictes contenues aux présents statuts ou résultant de la loi, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires est présente ou représentée et pour autant que ces copropriétaires possèdent au moins la moitié des quotités dans les parties communes.

Si l'un ou l'autre de ces quorums n'est pas atteint, une seconde assemblée générale pourra être réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés ainsi que les quotités de copropriété dont ils sont titulaires.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotités dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice aux dispositions du présent Règlement ou de la loi, l'assemblée générale décide :

- à la majorité des trois/quarts des voix de tous les copropriétaires:

a) de toute modification aux présents statuts, pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux indispensables mais non urgents affectant les parties communes;

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le Syndic et de

contrôler sa gestion;

- à la majorité des quatre/cinquièmes des voix de tous les copropriétaires:

a) de toute autre modification aux présents statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de tous travaux non indispensables affectant les parties communes;

d) de la reconstruction de l'immeuble ou de sa remise en état, en cas de destruction partielle;

e) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

f) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotités de copropriété, ainsi que sur toute décision de reconstruction totale de l'immeuble.

Pour le surplus, les résolutions sont prises à la majorité absolue des voix représentées à l'assemblée.

Article 7.- Réunions

L'assemblée générale est constituée des copropriétaires.

Ils y assisteront personnellement ou par mandataire.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, propriétaire ou non.

Le Syndic ne peut assumer aucun mandat, fût-il copropriétaire.

Les copropriétaires pourront se faire assister par un conseil.

Les incapables seront de droit représentés par leurs représentants légaux.

Les personnes morales, de droit privé ou public, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

Les propriétaires indivis de même que les nuspropriétaires et usufruitiers d'un même lot et tous autres titulaires de droits réels en concours sur un même lot auront le droit d'assister à l'assemblée. Le droit de vote n'appartiendra toutefois qu'à un seul d'entre eux, celui-ci étant désigné par ses consorts avant que la délibération ne soit commencée. La procuration conjointe ou toute autre justification de ses pouvoirs devra être annexée à la liste des présences. A défaut de mandataire unique, le droit de vote est suspendu.

Les mandats doivent stipuler expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés; à défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme

inexistants.

En cas de contestation entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du mandat conféré, il sera de plein droit présumé que le vote émis en vertu de ce mandat renforce la majorité qui se sera dégagée du vote.

Les Syndics et les personnes mandatées par la copropriété ou employées par elle ne pourront participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui leur a été confiée.

Article 8.- Présidence

L'assemblée élit un Président. Lors de la première assemblée ou en cas de vacance ou d'absence du Président, la présidence sera exercée par le propriétaire le plus âgé.

Article 9.- Liste de présences

La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les propriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

Article 10.- Assemblée générale ordinaire

Une assemblée générale ordinaire se tiendra chaque année aux jour, heures et lieu indiqués dans les convocations.

Sauf indication contraire de la part du Syndic qui doit être donnée à tous les propriétaires dans les formes et délais prescrits ci-après, ces jour et heure sont constants d'année en année.

Article 11.- Assemblées générales extraordinaires

En dehors de l'assemblée générale ordinaire, l'assemblée est convoquée extraordinairement à la diligence du Syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes.

Article 12.- Convocations

Les convocations sont faites quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'assemblée par lettre recommandée à la poste.

La non observation de ces formes n'emportera pas la nullité des délibérations, s'il est certain que le copropriétaire non convoqué comme prescrit, était au courant de la date de l'assemblée générale et de son ordre du jour.

Article 13.- Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être mentionnés clairement et explicitement dans les convocations; les délibérations ne peuvent porter sur d'autres objets.

Toutefois, si tous les propriétaires sont présents, l'assemblée pourra délibérer sur des points non portés à l'ordre du jour. Dans ce cas, chaque membre pourra s'opposer à la délibération, en démontrant la nécessité d'un délai raisonnable pour la préparation normale et

sérieuse de cette délibération.

Article 14.- Procès-verbaux - Registre des décisions de l'assemblée générale

Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont consignés dans un Registre déposé au siège de l'association.

Ce Registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, l'aliénateur devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce Registre et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait de cette invitation, sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions du Registre et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

Section II. - Gérance - Syndic

Article 15.- Du Syndic (ou Gérant)

L'administration, la conservation et la surveillance de l'immeuble de même que l'exécution des décisions de l'assemblée sont confiées à un mandataire, dénommé Syndic ou Gérant, personne physique ou morale, nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix, présentes ou représentées, pour un terme qui ne pourra excéder cinq années. Ce Syndic ou Gérant est rééligible.

Si la gérance est confiée à une personne morale, celle-ci désignera l'organe qui la représentera vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, le Syndic ne peut souscrire aucun engagement excédant la durée de ses fonctions.

L'assemblée a toujours le droit de révoquer le Syndic nommé par elle et de désigner la personne qui le remplacera provisoirement ou définitivement, notamment en cas d'empêchement ou de carence du Syndic.

Elle peut également lui adjoindre un Syndic provisoire dont elle fixe les fonctions et la durée du mandat.

Le Syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois, donné par lettre recommandée au conseil de gérance et à défaut de conseil de gérance, à tous les copropriétaires.

A l'expiration de son mandat, le Syndic clôturera ses comptes et les remettra au conseil de gérance (ou, à défaut, à une assemblée générale à convoquer à cette fin), et remettra toute la documentation en sa possession, avant de pouvoir obtenir décharge de sa mission.

Le mandat du Syndic peut être rémunéré. Le cas échéant, le montant de ses émoluments sera fixé par l'assemblée générale et fera partie des charges communes.

Jusqu'à la première assemblée générale, le Gérant de l'immeuble sera la société anonyme ABCOTT, ayant son siège social à Uccle, avenue Henri Elleboudt, 10, inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 566.165. Ses fonctions cesseront de plein droit à la date de ladite assemblée.

Si le syndic est une société, l'assemblée désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

La nomination du Syndic fera l'objet d'un affichage dans l'immeuble, dans les huit jours, conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relative à la copropriété dès que cette loi sera entrée en vigueur.

Article 16.- Mission

Le Syndic a pour mission, le cas échéant en concours et sur les instructions du conseil de gérance, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties communes, par tous les propriétaires et occupants, et notamment:

- convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent Règlement, ou à tout autre moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

- consigner les décisions de l'assemblée dans le Registre;

- exécuter et de faire exécuter ces décisions;

- accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire en ce qui concerne les parties communes, et notamment:

- * l'exécution de tous travaux d'entretien et autres dans les conditions prévues au présent Règlement; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- * l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- * la garde des archives intéressant la copropriété;

- * le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents et tous autres décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, le nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

- administrer les fonds de l'association des copropriétaires, et notamment:

- * tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- * payer les dépenses communes et recouvrer les

recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires et occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve dont question ci-après;

* souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurance pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété auprès des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale;

- représenter l'association tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Article 17.- Moyens financiers

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

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée et réclamé en temps utile par le Syndic.

L'assemblée générale pourra décider la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face à des dépenses imprévues. Ce fonds sera alimenté par des versements à faire par les copropriétaires et sera placé et utilisé sur instructions de l'assemblée.

Si un copropriétaire reste en défaut de verser ses provisions ou participations au fonds de réserve, il sera dû par lui sur les sommes exigibles un intérêt au taux de dix pour cent l'an (10 %) et ce de plein droit après l'envoi d'un premier rappel jusqu'au jour du paiement. Si ce rappel restait sans résultat pendant quinze jours, un second rappel serait effectué par lettre recommandée et à ce moment, le défaillant serait en outre passible d'une amende supplémentaire et forfaitaire de mille francs pour frais d'administration. Une amende dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts pourra aussi être décidée. Tous intérêts et pénalités appliqués en vertu de ce qui précède seront versés au fonds de gérance et profiteront à la copropriété.

Le propriétaire (ou occupant) défaillant pourra être assigné, sur poursuites et diligences du Syndic, au nom de tous les copropriétaires. Le Syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Il pourra s'opposer au déménagement de tout occupant qui n'aurait pas au préalable apuré ses comptes envers la gérance.

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

Si le lot privatif du défaillant est loué, le Syndic

est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra se soustraire à ce règlement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.

Article 18.- Contraventions aux Règlements

Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du Règlement général de copropriété ou du Règlement d'ordre intérieur de la part de propriétaires ou d'occupants de lots privatifs, ou relèverait des attitudes de nature à troubler une occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, le Syndic en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation impose, et lui notifiera qu'en cas d'inaction de sa part, il a le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le Syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifiera d'avoir à intervenir personnellement dans la quinzaine, à défaut de quoi le Syndic pourra agir lui-même.

Article 19.- Comptes de gestion

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

Article 20.- Instruction des contestations

Le Syndic instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes mesures conservatoires urgentes.

Article 21.- Transmissions de propriété

Le Syndic donne connaissance des décisions de assemblées générales et fournit le relevé des dettes décidées ou nées avant la date de la transmission de la propriété d'un lot mais dont le paiement n'est exigible qu'après cette transmission, soit au nouveau propriétaire du lot, après que celui-ci lui ait fait connaître sa qualité, soit au notaire chargé de l'acte de vente, quand celui-ci lui en fait la demande.

Article 22.- Délégation

Le Syndic est seul responsable de sa mission. Il ne peut déléguer ses pouvoirs qu'avec l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée et à des fins déterminées.

Section III. - Répartition des charges et recette communes.

Article 23.- Principe de répartition

Chacun des copropriétaires contribue proportionnellement à ses quotités dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien et aux frais d'administration des parties communes de l'immeuble, ainsi qu'à toutes dépenses faites conformément aux stipulations reprises aux statuts de la copropriété et aux décisions des assemblées générales. Il participe dans les mêmes proportions à toutes les recettes bénéficiant à la copropriété

Article 24.- Répartition des réparations et travaux en catégories

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

a) Les réparations urgentes, telles que réparation des conduites communes d'eau ou de gaz crevées; les défauts aux tuyauteries extérieures, gouttières et toitures, le remplacement des vitres communes cassées, le ramonage des cheminées communes etcaetera; ces réparations sont exécutées par les soins du Syndic, sans autorisation préalable.

b) Les réparations indispensables mais non urgentes, telles que les peintures extérieures de l'immeuble, pourront être demandées par des copropriétaires de l'immeuble et décidées à la majorité des trois/quarts des voix présentes et représentées à l'assemblée.

c) Les réparations et travaux non indispensables peuvent être demandés par un des copropriétaires; ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées à l'assemblée.

Les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privatifs pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

Si un copropriétaire ou occupant s'absente, il doit remettre une clé de ses locaux privatifs à un mandataire habitant la région bruxelloise et indiquer au Syndic le nom et l'adresse de ce mandataire.

Les copropriétaires doivent payer et supporter sans indemnité ni recours et dans les proportions précisées à l'article 23. ci-avant, toutes réparations aux parties communes qui sont exécutées d'après les règles qui précèdent.

Article 25.- Impôts

Les impôts éventuels sur les parties communes sont à charge des copropriétaires dans les proportions précisées à l'article 23. Les impôts sur les lots privatifs sont à charge des propriétaires respectifs de ces lots.

Tant que le revenu cadastral de chacun des lots privatifs ne sera pas fixé, les impôts réclamés globalement

du chef de la totalité de l'immeuble, seront répartis entre les copropriétaires en proportion de leurs droits de copropriété.

Article 26.- Assurances

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les assurances du fait de l'immeuble, se répartissent de la manière prévue à l'article 23 ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes, et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Les assurances, tant des lots privatifs que des parties communes, seront prises auprès d'une même compagnie, par les soins du Syndic, contre l'incendie, la foudre et les explosions, les chutes d'avions, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le Syndic fait à cet effet, les diligences nécessaires; il acquitte les primes qui constituent des charges communes.

Le Syndic signe valablement les polices d'assurances contractées conformément aux délibérations de l'assemblée générale; un exemplaire en est remis à chacun des copropriétaires.

Le Syndic n'est pas autorisé à modifier les contrats ou changer de compagnie d'assurances, sauf décision de l'assemblée générale, à la majorité des trois/quarts des voix présentes et représentées à l'assemblée.

Article 27.- Surprimes

Les surprimes dues éventuellement du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou pour toute autre cause personnelle à l'un des copropriétaires, sont à la charge exclusive de celui-ci.

Tout propriétaire a le droit de faire assurer les parties privatives ainsi que ses quotités dans les parties communes pour une valeur supérieure à celle reprise à la police commune à charge pour lui d'en payer et supporter les primes et cotisations.

Article 28.- Indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, sont encaissées par le Syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions déterminées par cette assemblée, le tout sans préjudice aux droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires dont l'intervention serait requise.

Article 29.- Utilisation des indemnités

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

1) Si le sinistre est partiel, le Syndic, sous le

contrôle de l'assemblée générale, emploie l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés:

a) si l'indemnité est insuffisante, le supplément est à charge de tous les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans l'immeuble.

b) si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est distribué entre les copropriétaires dans les mêmes proportions.

Il est toutefois entendu qu'en cas de sinistre affectant uniquement les parties privatives d'un ou de plusieurs lots privatifs, les propriétaires des lots privatifs non sinistrés n'auront pas à intervenir pour suppléer à une insuffisance éventuelle d'indemnité tout comme ils n'auront rien à prétendre dans un excédent éventuel de l'indemnité sur les frais réels de remise en état;

2) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en décide ainsi à l'unanimité.

Le coût de la reconstruction est à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision forcée prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées. Le partage des indemnités et prix se fera entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs de copropriété.

CHAPITRE III.- RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 30.- Jouissance

Tout propriétaire a le droit de jouir ou de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par les statuts de la copropriété et à condition de ne pas nuire aux droits de ses copropriétaires ainsi que de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et la sécurité de l'immeuble.

Il pourra modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, dans le respect des prescriptions urbanistiques et sous sa responsabilité à l'égard, plus particulièrement, des affaissements, dégradations et autres accidents qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou pour des parties privatives de copropriétaires. Il est par contre interdit de faire aucune modification aux parties communes, même situées à l'intérieur de locaux privatifs, sauf à se conformer à l'article 5 ci-avant.

Article 31.- Locataires, occupants

Le propriétaire d'un lot privatif est tenu d'informer le Syndic, par lettre recommandée ou par lettre remise contre accusé de réception, de l'identité des locataires ou occupants auxquels il a consenti un droit de jouissance, et

cela dans les huit jours de l'entrée en jouissance de ceux-ci.

Article 32.- Entretien de l'immeuble

a) Tous travaux de peinture aux façades, aux châssis de fenêtre, aux portes extérieures ou donnant sur les parties communes, garde-corps, volets, gouttières et caetera., sans distinction entre parties communes et privatives, devront être exécutés aux époques fixées suivant plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du Syndic; ils constitueront des charges communes.

b) Quant aux travaux relatifs aux parties privatives autres que ceux visés sub a) ci-dessus, mais dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de bon soin et entretien.

c) L'assemblée générale peut charger le Syndic de l'engagement d'une femme d'ouvrage pour l'entretien de parties communes; l'organisation, ainsi que le contrôle du travail de cette femme d'ouvrage incombent au Syndic. Ce dernier accomplira également toutes formalités imposées par la loi aux employeurs, y compris l'assurance contre les accidents de travail.

Tous salaires et frais résultant de l'engagement d'une femme d'ouvrage sont considérés comme charges communes.

Article 33.- Esthétique

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, balcons et terrasses, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linge ou autres objets, sauf les affichettes annonçant qu'un lot privatif est à vendre ou louer.

Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau ou autres objets quelconques qui puissent rejaillir sur les étages inférieurs ou la cour.

Toutes les fenêtres seront garnies de rideaux en voile aux plis verticaux et de teinte allant du blanc à l'écru.

Article 34.- Ordre intérieur

a) Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les paliers, les dégagements des caves, les local-compteurs, devront être maintenues libres en tout temps; par conséquent, il ne pourra jamais y être placé, déposé ou accroché quoi que ce soit.

b) Les tapis ne pourront être secoués ou battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale; il ne pourra être fait dans la cage d'escalier ou sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures et caetera...

c) Les accès à rue seront fermés à double tour dès

tombée du jour et jusqu'à huit heures du matin.

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

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

Article 35.- Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, toujours révocable, à posséder dans leur appartement un chat ou un chien, à l'exclusion de tous autres animaux et, plus particulièrement, de perroquets, perruches etcaetera...

Si l'animal toléré était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, sa tolérance pourrait être retirée par décision de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

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

Article 36.- Antennes

Toute installation d'antenne privée est exclue, sauf réserve de ce qui est dit ci-dessus concernant l'appartement du rez-de-chaussée.

L'assemblée générale décidera à la majorité simple de l'installation d'antennes collectives ou du raccordement à un réseau public de radio- ou télédistribution.

Article 37.- Moralité - Tranquillité

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs. La tranquillité de l'immeuble doit être respectée de manière encore plus absolue entre vingt-deux heures et le lendemain huit heures.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique et d'appareils de radiophonie, de télévision et autres est autorisé, mais à condition d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble.

Les instruments de musique d'un usage professionnel, ainsi que la musique dite de batterie, est interdite.

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 manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radio, télévision etc...

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

Article 37 bis : destination des lieux.

1. Chaque appartement ne peut être occupé que par les membres d'une même famille, leurs hôtes et gens à leur service domestique.

Il ne peut, sous réserve de ce qui est stipulé ci-avant en ce qui concerne le rez-de-chaussée de l'immeuble, être exercé ni exploité dans l'immeuble aucune activité commerciale.

L'appartement du rez de chaussée peut être affecté à usage de bureaux pour autant que la réglementation le permette.

L'installation de bureaux ne pourra toutefois jamais troubler la jouissance des autres copropriétaires ou des occupants.

Les locaux du rez de chaussée pourront, sous cette même réserve, être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils n'y soignent pas les malades et s'ils excluent les consultations pour les maladies vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

2. Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale possédant ensemble au moins deux/tiers des quotités de l'immeuble dans les parties communes, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, sans une autorisation préalable, sauf, le cas échéant une enseigne pour l'appartement du rez-de-chaussée.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière de l'entrée des appartements une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A la porte d'entrée de l'immeuble, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à celui décidé par l'assemblée générale; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Chaque propriétaire disposera, d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourront figurer le nom et la

profession de son titulaire, ainsi que l'étage où se trouve l'appartement; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis le conseil de gérance.

3. Les dispositions qui précèdent ne préjudicient pas à la nécessité pour les copropriétaires de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, notamment l'ordonnance organique de la Planification et de l'Urbanisme du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, ses arrêtés d'exécution, leurs modifications, le plan régional de développement de la Région Bruxelloise, les plans particuliers d'affectation du sol éventuels, le règlement régional de la bâtisse et les éventuels règlements communaux de la bâtisse.

Article 38.- Dépôts insalubres

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

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé; cette interdiction ne vise pas le mazout nécessaire à l'alimentation du chauffage central.

Les ordures seront mises dans des conteneurs imposés par la commune et à défaut par l'assemblée générale; ces conteneurs seront déposés sur le trottoir la veille des jours d'enlèvement des immondices. Il en sera de même pour les excréments des animaux, qui seront préalablement soigneusement emballés et mis sous sacs en plastic bien fermés.

Les papiers et les vidanges en verre seront déposés dans des emballages carton sur le trottoir pour leur enlèvement.

Article 39.- Dégâts

Les dégâts occasionnés aux parties communes, lors d'emménagement, déménagement ou transport quelconque par un copropriétaire, locataire, gens de service ou toute autre personne travaillant pour le compte d'un copropriétaire, sont à la charge exclusive de celui-ci.

Pour éviter tous bruits et odeurs, tout copropriétaire veillera à ne pas aérer son appartement par la porte palière, et à fermer toujours soigneusement cette porte.

Afin d'éviter d'endommager les plafonds intérieurs, les fenêtres ne seront pas, pour la bonne tenue de l'immeuble, laissées ouvertes pendant l'absence des occupants. Les vitres brisées ou fendillées devront être remplacées endéans les six jours.

Il est souhaitable de mettre des caoutchoucs aux chaises de cuisine ainsi qu'aux meubles susceptibles d'être

déplacés sur du pavement.

Les appareils à gaz, doivent, pour la sécurité commune, être reliés à la canalisation par une tuyauterie métallique.

Aucun mordant ne peut être employé pour le nettoyage des éviers et des appareils sanitaires.

Article 40.- Déménagements

Des consignes sévères seront données par les occupants lors de leur emménagement et déménagement, aux firmes spécialisées.

On signalera par écrit au Syndic les dégradations aux locaux et accessoires communs, préexistants au passage de déménageurs. Faute de se conformer à cette obligation, les occupants intéressés pourront être rendus responsables de la situation constatée par le Syndic après le passage de déménageurs.

Article 41.- Dispositions générales

a) En cas de désaccord entre copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Syndic, les difficultés relatives aux statuts de la copropriété seront soumises à un arbitre à désigner de commun accord et, à défaut, désigner à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles.

b) Un exemplaire des présents statuts sera délivré à tout copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble qui ne pourra, en aucun cas, prétendre ignorer le contenu.

Les locataires signeront un accusé de réception (dans le bail par exemple) et remettront leur exemplaire en bon état à leur sortie, au propriétaire. A défaut, le propriétaire portera en compte du locataire les frais d'un nouvel exemplaire.

CHAPITRE IV.- DIVERS.

Article 42.- Disposition générale

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux statuts de la copropriété, il est expressément référé à la loi.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, la comparante représentée comme dit est, fait élection de domicile en l'immeuble objet du présent acte.

De même, tous les propriétaires futurs de lots privatifs seront censés faire élection de domicile dans l'immeuble, pour tout ce qui concerne l'exécution du présent acte, la jouissance, l'usage et l'administration de l'immeuble.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription de l'expédition des présentes.

Frais

Les acquéreurs des divers lots privatifs prendront en charge la totalité des frais, droits et honoraires relatifs au présent acte de base.

Dont acte.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé, ainsi que nous, Notaire.
(Suivent les signatures).

Enregistré seize rôles deux renvois au deuxième bureau de l'Enregistrement de Saint-Gilles, le vingt-et-un décembre mil neuf cent nonante-quatre, volume 97 folio 85 case 19. Reçu : mille francs (1.000 F). Le Receveur a.i.
(signé) WAUTERS Agnès. F450/94.

ADLER
ÉTUDES - CONSEILS
EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET MOBILIÈRES

COORDINATEUR
EN BÂTIMENT
GÉOMÈTRE - EXPERT IMMOBILIER

EXPERTS PRÈS LES TRIBUNAUX
ET LE PARQUET DE BRUXELLES

1180 BRUXELLES, LE-18-11-1994-
RUE COLONEL CHALTIN, 12
TÉL 374.10.98
BANQUE 210-0167027-45
T.V.A. BE 557.294.494

RAPPORT DESCRIPTIF POUR
QUOTITE EN MILLIÈME

de l'immeuble situé : COMMUNE D'EVERE
Rue Père Damien n°74

Maison

4 niveaux + sous-sol (voir croquis annexés)

DESCRIPTION

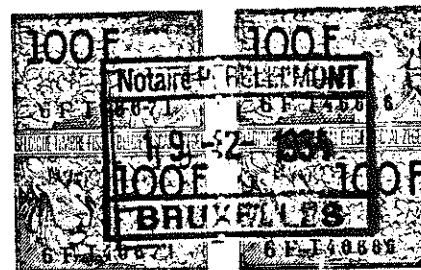
Sous-sol

Privatif

4 caves côté rue "1,2,3,4"
4 caves "1',2',3',4'"
1 cave milieu-arrière-droit "5"
1 cave arrière-gauche "6"

Commun

1 local compteurs
1 dégagement vers la partie arrière-gauche et escalier
vers rez-de-chaussée
1 dégagement entre les caves "1,2,3,4" avant-droites et
les caves "1',2',3',4',"



Rez-de-chausséePrivatif

1 salon côté rue - 1 salle à manger (local milieu-droit)
 1 cuisine vers l'arrière à droite donnant sur une cour(commun)
 1 chambre côté arrière-gauche donnant sur 1 salle de bains.
 Porte d'accès de la salle à manger vers vestibule(commun)
 Porte d'accès de la cuisine vers cour(commun)

Commun

1 vestibule et cage-escalier
 1 cour côté arrière-droit "à jouissance exclusive du co-propriétaire du rez-de-chaussée"

Deux étages (1er et 2e)Privatif

1 cuisine - 1 salle à manger (côté avant)
 1 hall d'entrée (porte vers palier d'étage)
 1 salon (milieu-arrière-droit)
 1 chambre côté arrière-gauche
 1 salle de bains arrière-gauche
 1 terrasse

Commun

Dégagement palier et cage-escalier

Niveau supérieurPrivatif

1 local avant (cuisine + salle à manger/salon)
 1 hall
 1 chambre (milieu côté arrière-droit)
 1 salle de bains côté arrière-gauche
 1 terrasse arrière-gauche
 Porte d'accès du hall vers cage-escalier

Commun

Cage-escalier (pas de palier)

DESTINATION

<u>Rez-de-chaussée</u>	5 locaux et en cave : la cave "5", la cave "6", la cave 1 et 1'
<u>1er étage</u>	5 locaux + terrasse et en cave : la cave avant 2 et la 2'
<u>2ème étage</u>	5 locaux + terrasse et en cave : la cave avant 3 et la 3'
<u>Niveau supérieur</u>	4 locaux + terrasse et en cave : la cave avant 4 et la 4'

EN MILLIEME DE L'IMMEUBLE

<u>PRIVATIF</u>	Rez-de-chaussée	311 / 000e
	1er étage	226 / 000e
	2ème étage	226 / 000e
	Niveau supérieur	237 / 000e

sous-sol :

caves avant privatives côté droit + 4 plus petites et
cave milieu arrière-droit et cave arrière-gauche privatives
cave avant-gauche "local compteurs" = partie commune
avec : 1 compteur d'eau
4 compteurs de gaz
5 compteurs d'électricité
(dont un commun)

COMMUN

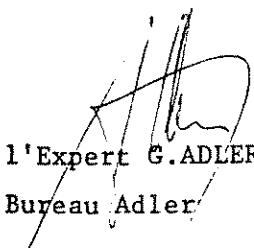
comprend :

- sous-sol avec cave des compteurs, dégagements et escalier
- rez-de-chaussée avec vestibule et cage-escalier + cour arrière- droite
- 2 niveaux, 1er et 2e étages, avec dégagement palier et cage-escalier
- 1 niveau supérieur avec cage-escalier

CROQUIS ANNEXES

légende : PRIVATIF = couleur rose foncé
 COMMUN = couleur jaune

FAIT A BRUXELLES, LE 18 NOVEMBRE 1994


l'Expert G.ADLER
Bureau Adler

Suivent les plans des étages.

-dix-huitième et dernier rôle-

[Handwritten signature]

Signé ne varetur pour demeurer
annexé à un acte reçu par le Notaire
Paul BELLEMONT à Saint-Gilles - Bruxelles
Le dix-neuf décembre 1994

apt *Paris*

Enregistré	rôle ()	renvoi () au
2ème Bureau de l'Enregistrement de		
SAINT-GILLES, le 21 décembre 1994		
volume 116	folio 17	case
Reçu: <i>[Signature]</i>		
Le Receveur,		

1000

WALTERS AGNES

-pour expédition conforme-



ETUDE

DE

M^{tre} Paul BELLEMONT

NOTAIRE

1060 SAINT-GILLES (Bruxelles)

Acte du19 décembre 1994.....

ACTE DE BASE

à la requête de la S.A. ABCOTT
relativement à une maison d'ha-

bitation sise à Evere, rue Père
Damien, 74

-----copie-----
=====