

Etat Bureau
Vol. 8578 L^o 1.

DOM

1. 0 070.
Acte de Base
Du 12 décembre 1966
Gélieve l'imp. 97. - 182.
Le 27 déc. 1966.
Notaire

L'an mil neuf cent soixante-six
Le douze décembre
DEVANT Maître Jean-Claude STALLAERTS, notaire, résidant à
Saint Josse ten Noode - Bruxelles

ONT COMPARU:

I-La société de personnes à responsabilité limitée "ENTRE-
PRISE GENERALE DE BATIMENTS BETON-ARME Jean BOLLEN" ayant
son siège social à Dilbeek, Avenue Baron de Viron n°138, cons-
tituée suivant acte du notaire DEWEVER, à Bruxelles du dix-
neuf décembre mil neuf cent cinquante-six et dont les sta-
tuts ont été publiés par extrait aux annexes du moniteur
belge du onze janvier mil neuf cent cinquante-sept sous le
n°642; La dite société immatriculée au registre du commerce
de Bruxelles n°4202

Ici représentée par Monsieur Raymond-Andréa BOLLEN, de-
meurant à Dilbeek, Avenue Baron de Viron n°134

Agissant en qualité de Gérant de la dite société, appelé
à la dite fonction, par décision de l'assemblée générale-ex-
traordinaire de la dite société en séance du vingt-huit dé-
cembre mil neuf cent soixante, parue aux annexes du moniteur
belge du vingt-six janvier mil neuf cent soixante et un
sous le n°1912 et agissant en vertu des pouvoirs lui confé-
rés aux termes des articles 15 et 16 des mêmes statuts.

II-La société anonyme "LA MAISON EUROPEENNE", en néerlandais
"DE EUROPESE CONSTRUCTIE", ayant son siège social à Ixelles
50, Avenue Louise

Constituée par acte du notaire Arthur DHOMM, à Saint Jos-
se ten Noode, le quatorze février mil neuf cent soixante-
quatre, publié aux annexes du moniteur belge, du sept mars
suivant, sous le n°4 779

Société issue de la transformation de la société de per-
sonnes à responsabilité limitée "La Maison Européenne", ayant
son siège social à Etterbeek, rue Major Pétillon, n°4, consti-
tuée par acte du notaire soussigné, en date du vingt et un
décembre mil neuf cent soixante et un, publié par extrait
aux annexes au moniteur belge, le douze janvier mil neuf
cent soixante-deux, n°964, immatriculée au registre du com-
merce de Bruxelles sous le n°308.102.

Ici représentée par Messieurs Roger MOTTE, administrateur-
délégué de la société, demeurant à Etterbeek, 14, avenue de
Tervueren, Raymond PUISSANT, directeur de banque, demeurant à
Etterbeek, 32, rue de Tervaeete et André PARMENTIER, adminis-
trateur de société, demeurant à Alsemberg, vieille chaussée
de Nivelles

Monsieur Motte, prénommé, agissant en sa qualité d'adminis-
trateur-délégué de la dite société et Messieurs Puissant
et Parmentier en leur qualité d'administrateurs de la même
société, appelés à ces fonctions par décision de l'assem-
blée générale du quatorze février mil neuf cent soixante-
quatre, publié comme dit-est.



Reçu de
C STALLAERTS
Notaire de l'Astronomie

Handwritten notes and signatures in the left margin, including a large 'A' and other illegible marks.

Les pouvoirs des administrateurs ont été
décision de l'assemblée générale en date du
neuf cent soixante-cinq, publiée aux annexes de
belge le vingt-neuf mai mil neuf cent soixante
le n°15.662.

Préalablement à l'acte de base, objet des
les sociétés comparantes, par l'organe de leurs
nous ont exposé ce qui suit:

EXPOSE PRELIMINAIRE

Les sociétés comparantes sont propriétaires
bien ci-après:

Commune d'AUDERGHEM

Un terrain à bâtir formant le coin de l'Avenue
boulevard du Souverain, d'une contenance de TRENT
ARES TRENTE NEUF CENTIARES, environ, cadastré ou
section B n°s 491 x6, 491 t6, 491 p6, 491 y6, 491 q6
491 v6, 491 w6, 491 z6, 491 r6 et 491 s6

ORIGINE DE PROPRIETE

Messieurs Bollen et Motte déclarent que le bien
appartient aux sociétés comparantes, à chacune pour
tié indivise en pleine propriété, pour avoir été acqui
1° Madame Marcelle-Eva-Constance-Marie-Ghislaine
sans profession, veuve de Monsieur Pierre-Lucien-
Garde, à Bruxelles, avenue de la Joyeuse entrée n°1
me Simonne-Jeanne-Emilie-Marie-Ghislaine HUYGENS, sa
fession, veuve de Monsieur Florent-Victor Guisbach,
beek, boulevard Louis Schmidt n°34 et 3° Monsieur
Joseph-Georges-Ghislain HUYGENS, fonctionnaire, à Aud
boulevard du Souverain n°356, par acte de Maîtres ST
soussigné, et Pierre GARDE, notaire à Auderghem, du de
novembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au
me bureau des hypothèques de Bruxelles le onze janv
neuf cent soixante-cinq, volume 3167 n°19

Les consorts Huygens étaient propriétaires de ce
savoir:

Madame veuve Garde-Huygens- douze ares quatre vingt
centiares cadastrés section B n°s 491 p6, 491 q6, 491
et 491 s6

Madame veuve Guisbach-Huygens- quatorze ares cinqu
trois centiares, section B n°s 491 t6, 491 u6, 491 v6 et

Et Monsieur Huygens-dix ares nonante-neuf centiares
tré section B n°s 491 x6, 491 y6 et 491 z6

pour leur avoir été attribués suivant partage inter
entre eux, par acte de Maître Edmond Morren, notaire, à
xelles substituant le notaire Pierre Garde à Audergh
pêché, du vingt-deux juin mil neuf cent cinquante-six

est destinée à une future expropriation pour l'élargissement du Boulevard du Souverain et par conséquent ne sera pas placée sous le régime de la copropriété, en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la propriété des dites sociétés.

CONTENANCES

Les contenances ci-dessus énoncées ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins qui pourrait exister sera profit ou perte pour les futurs ayants-droit.

REGIME DE LA COPROPRIETE

Ceci exposé, les sociétés comparantes par l'organe de leurs représentants, nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté 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 577 du code civil.

ANNEXES

A l'effet ci-dessus, Messieurs Bollen et Motte présents, nous ont remis pour être annexés aux présentes

I- DIX plans étant:

- Plan d'implantation de l'ensemble de l'immeuble
- Plan du sous-sol de la première section, face au boulevard du Souverain
- Plan du Rez-de-chaussée de cette première section et du sol de la seconde section, avenue Genicot.
- Plan du Rez-de-chaussée de la seconde section et premier étage de la première section Boulevard du Souverain.
- Plan d'un étage type de l'ensemble de l'immeuble comprenant les deux sections
- Plan étage technique des deux sections
- Plan de la façade boulevard du Souverain
- Plan de la façade Avenue Genicot et coupes boulevard Souverain
- Plan de la façade postérieure Avenue Genicot et coupes
- Plan de la façade postérieure Boulevard du Souverain et coupe Avenue Genicot

Ceux-ci ont été dressés par Messieurs H. Peremans et Vander Velde, 50, Avenue Louise à Ixelles le

II- Le cahier des charges contenant la description

vaux et des matériaux mis en oeuvre.

III- Le règlement de copropriété contenant le tableau de répartition des quotités dans les parties communes

IV -Les règlements particuliers

V -Le cahier contenant les conditions générales de vente

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble. Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par Messieurs Bollen et Motte et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

RESERVE DE MITOYENNETE

Les sociétés comparantes se réservent le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignons et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve permet aux sociétés comparantes de toucher seules, à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par le constructeur qui pourra faire usage de ces murs.

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

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Il est constitué gratuitement et à perpétuité:

1° Sur la bande de terrain dite: voie d'accès aux emplacements de Parking et garages, au profit des emplacements de voitures et garages qui seront construits, une servitude de passage pour y accéder.

2° Sur chacun des emplacements de voitures

a) une servitude mutuelle, de passage le long de la ligne séparative, au profit du ou des emplacements voisins, venant à dire que les voitures devront nécessairement occuper le milieu de l'emplacement, pour permettre à chacun des ayants droit, de prendre possession, aisément, de sa voiture sans risque de dommage à celle voisine.

b) une servitude mutuelle de débordement de portières lors du départ ou de la rentrée de la voiture.

MANDAT

Les sociétés comparantes se donnent par les présentes, mandat réciproque à l'effet de: pour elle et en son nom, signer tous actes authentiques de ventes d'appartements emplacements de voitures et garages objet des présentes, aux conditions, prix et charges que chacune trouvera convenables; donner quittances de toutes sommes reçues avec ou sans subrogation; Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office et éventuellement tous actes modificatifs des présentes.

Regis
à
n° 29
vol.
Reçu

Par la signature d'un compromis de vente ou d'un acte authentique de vente, d'un appartement, flat, magasin, emplacement de voiture et garage, l'acquéreur sera tenu d'avoir donné mandat irrévocable aux sociétés comparantes de pour lui et en son nom, à l'effet de donner à bail phytéotique pour une durée qu'elles jugeront convenable au profit de toute société d'électricité, le local, communal, destinée à l'emplacement d'une cabine à haute tension, et ce, dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

RESERVE.

Les sociétés venderesses se réservent le droit de devoir demander l'accord des autres copropriétaires, de créer une servitude de passage pour véhicules à charge des voies d'accès aux emplacements de voitures et garages et de certains de ceux-ci dont elles seraient restées propriétaires dans l'immeuble dont question aux présentes, au profit d'un immeuble contigu, à construire avenue Génicot.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes il est fait élection de domicile par les sociétés comparantes, en leur siège social susindiqué.

DONT ACTE.

Passé à Saint-Josse-ten-Noode

Date que dessus.

Lecture faite, Messieurs Bollen, Motte, Puissant et Parmentier ont signé avec nous notaire.

Rhottg
[Handwritten signatures and scribbles]



2

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
de l'immeuble dénommé "Résidence DU DOMAINE", sis au coin
du Boulevard du Souverain et de l'Avenue Genicot

EXPOSE GENERAL

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

Cet immeuble est divisé en appartements, caves, emplacement de parking et garages.

Il est rattaché à ces divers éléments privatifs, à titre d'accessoires, des quotités dans les parties communes, 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 bureau des hypothèques compétent.

C H A P I T R E I

Article 1 DENOMINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet des présentes sera dénommé "Résidence DU DOMAINE"

Article 2 DESCRIPTION DES PLANS, complétant le Chapitre II ci-après:

Plan n°10 ou plan d'implantation

On y constate: Parcelle du terrain non placée sous le régime de la copropriété, dite Zone expropriée

PARTIES COMMUNES

L'emplacement destiné aux boxes et implantation de l'immeuble.

Partie de terrain destinée à un jardinet devant.

Esplanade

Emplacement destiné à la circulation des voitures

Accès pour voitures au Parking en sous-sol

Accès pour voitures aux boxes (Rez-de-chaussée)

Accès principal à l'immeuble proprement dit.

Plan n°4 -Plan des sous-sols de la lère section, Boulevard du Souverain

On y constate:

PARTIES PRIVATIVES

Soixante-deux caves numérotées de 1 à 62

Le Parking pour quarante-sept emplacements de voitures portant les n°s 25 à 71

PARTIES COMMUNES, notamment:

L'emplacement du tank à mazout et le tank

l'emplacement destiné à la chaufferie et boilers pour eau chaude.

Un local pour cabine à haute tension

Locaux destinés aux emplacements de compteurs

8

L'entrée des voitures et voies d'accès aux emplacements de voitures

Voies d'accès aux caves

Local vide-poubelles

L'emplacement de l'ascenseur, escaliers et dégagements

Plan n°2 Plan du Rez-de-chaussée de la 1ère section, boulevard du Souverain et sous-sol de la seconde section, Avenue Génicot.

On y constate:

PARTIES PRIVATIVES

Les emplacements de vingt et un boxes pour voitures numérotés de 1 à 21

Dix caves numérotées de 63 à 72 inclus

Un flat comprenant:

Hall d'entrée, cuisine, salle de bains, un grand living avec terrasse, coin à dormir

Un appartement comprenant:

Cuisine, salle de bains, water-closet, deux chambres à coucher living, terrasse

Cinq bureaux, une salle de réunion, quatre water-closet, avec lavabos, dégagement et vestiaires

Ces derniers locaux pourront être aménagés en chambres de bonnes ou d'amis et ce, à la demande d'éventuels amateurs

PARTIES COMMUNES, notamment:

Jardin, esplanade, escaliers, hall d'entrée, dégagements, cage d'escaliers et d'ascenseurs, vide-poubelles

La Conciergerie comprenant:

Cuisine, living, salle de bains, une chambre à coucher, éventuellement un bureau et une seconde chambre à coucher

Un local destiné aux emplacements des compteurs gaz et électricité pour la seconde section -Avenue Génicot

L'aire de circulation pour voitures et accès aux boxes

Plan n°1 Plan d'un étage type

On y constate:

PARTIES PRIVATIVES

1ère section, façade boulevard du Souverain

A-Un appartement dénommé A:comprenant:

Hall de jour, hall de nuit, Office, salle de bains, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, deux chambres à coucher

B-Un appartement dénommé B,comprenant:

Hall de jour, hall de nuit, Office, salle de bains, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, deux chambres à coucher

C- Un appartement dénommé C,comprenant:

Hall de jour, salle de bains, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, deux chambres à coucher

D-Un appartement dénommé D,comprenant:

Hall de jour, salle de bains, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, deux chambres à coucher.

E- Un appartement dénommé E,comprenant:

Hall de jour, hall de nuit, Office, salle de bains, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, deux chambres à coucher

F- Un appartement dénommé F, comprenant:
Hall de jour, salle de bains, cuisine avec terrasse, living
avec terrasse, trois chambres à coucher.

2ème section face à l'Avenue Genicot

G- Un appartement dénommé G, comprenant:
Hall, salle de bains, cuisine avec terrasse, living, deux cham-
bres à coucher

H- Un appartement dénommé H, comprenant:
Hall, salle de bains, cuisine avec terrasse, living, une cham-
bre à coucher

PARTIES COMMUNES, notamment:

Cages d'escaliers et d'ascenseur, vide poubelles et dégagements

Plan n°20 Etage technique

On y constate:

PARTIES PRIVATIVES

Un appartement dénommé BB comprenant: vestiaire, salle de
bains, cuisine, réduit, living, deux chambres à coucher, terras-
se.

Un appartement dénommé CC, comprenant: cuisine, salle de
bains, réduit, deux chambres à coucher, living, terrasse

Un appartement dénommé DD, comprenant: cuisine, salle de
bains, réduit, une chambre à coucher, living, terrasse

Un appartement dénommé EE, comprenant: cuisine, réduit, salle
de bains, vestiaire, une chambre à coucher, living, terrasse

Un appartement dénommé FF, comprenant: salle de bains, réduit
living, une chambre à coucher, terrasse

Un appartement dénommé GG et un autre dénommé HH, compre-
nant chacun: cuisine, salle de bains, living, terrasse éventu-
elle.

PARTIES COMMUNES

Cage d'escaliers, machineries d'ascenseurs et leurs locaux,
local pour vase d'expansion.

C H A P I T R E I I

ELEMENTS PRIVATIFS ET ELEMENTS COMMUNS DU BATIMENT

Article 3 ELEMENTS PRIVATIFS

PRINCIPE Sont privatives les parties de l'immeuble desti-
nées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Sont notamment privatifs les appartements, studios, caves
emplacements de voitures ainsi que garages

a) les éléments constitutifs tels que:

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

70

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 professions 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) ELEMENTS INDIVIS ENTRE TOUS LES COPROPRIETAIRES

Le terrain bâti et non bâti, 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 et emplacements de voitures, les combles, les revêtements et décorations aux façades le gros-oeuvre des terrasses, les gaines, tête de cheminées, les gîtages, la toiture avec son recouvrement et les tuyaux de descente, égouts, canalisations d'eaux, gaz et électricité, de télévision, pour les parties de ces canalisations qui se trouvent en dehors des appartements qu'elles desservent, les parlophone ouvre-porte et sonnerie à la porte principale d'entrée, dans les parties à usage commun, la chaufferie avec accessoires et réservoir à mazout, les ascenseurs et leurs cages, les escaliers et leurs cages, les paliers, hall d'entrée, conciergerie, couloirs d'accès aux parties privatives, accès aux emplacements de parking et garages, vide-poubelles, etc...

En général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à usage de tous les appartements, parking et garages.

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

b) ELEMENTS MITOYENS ENTRE DEUX COPROPRIETAIRES

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

c) ELEMENTS INDIVIS ENTRE CERTAINS COPROPRIETAIRES

Dans les immeubles comportant des "parking" et "garages", les éléments à l'usage exclusif de ceux-ci, comme les accès, feu rouge et feu vert, éclairage et porte d'entrée sont indivis entre les copropriétaires des ces "parking et "garages" exclusivement.

Ces choses appartiennent indivisément aux seuls copropriétaires qui en ont l'usage.

Les principes généraux énoncés aux articles 2 et 3 ci-dessus seront seuls applicables, pour déterminer la division des diverses parties du bâtiment, en éléments privatifs ou communs (généraux ou spéciaux) ou mitoyens, en cas d'erreur ou omission dans la description de l'immeuble qui précède.

C H A P I T R E III

REPARTITION DES QUOTITES INDIVISES DES PARTIES DU BATIMENT DESTINEES A L'USAGE COMMUN ENTRE LES DIVERSES PARTIES PRIVATIVES.

Article 4 Les parties communes sont divisées en quotités et celles-ci sont rattachées aux parties privatives ainsi qu'il est stipulé ci-après.

La quote-part des parties communes rattachée aux parties privatives est établie en tenant compte de la surface des éléments privatifs

Momentanément elle est fixée comme suit en rapport aux plans annexés à l'acte de base susvisé

La répartition ci-après restera définitivement fixée s'il n'est apporté dans le cours de la construction, aucune modification

Les sociétés constructrices peuvent modifier ces plans dans les limites prévues aux conditions de ventes et conformément à la demande de tout éventuel amateur.

Dans ces cas elles devront mettre l'article 5 ci-après, en concordance avec les modifications apportées

L'acte authentique de vente indiquera donc les quotités dans les parties communes définitivement attribuées aux parties privatives.

Article 5 REPARTITION DES QUOTITES DES PARTIES COMMUNES

Immeuble boulevard du Souverain

Rez-de-chaussée

| | |
|---|-----|
| La Flat-septante-six/dix millièmes | 76 |
| L'appartement-cent trente-neuf/dixmillièmes | 139 |
| Bureaux ou chambres de bonnes ou d'amis deux cent quarante-six/dixmillièmes | 246 |

Etages

Chacun des appartements type A, cent quarante et un/dixmillièmes, soit ensemble douze cent soixante-neuf 1 269

Chacun des appartements type B, cent soixante-quatre dixmillièmes, soit ensemble quatorze cent septante-six 1 476

Chacun des appartements type C, cent dix-neuf/dix millièmes soit ensemble mille septante et un 1 071

Chacun des appartements type D, cent vingt et un/dixmillièmes, soit ensemble mille quatre vingt-neuf 1 089

Chacun des appartements type E, cent trente-neuf/dixmillièmes, soit ensemble douze cent cinquante et un 1 251

Chacun des appartements type F, cent soixante-huit/dixmillièmes, soit ensemble quinze cent douze 1 512

Immeuble Avenue Genicot

Rez -de-chaussée

Eventuel magasin, cent trente-six/dixmillièmes 136

Etages

Chacun des appartements type G, quatre vingt-cinq/dixmillièmes soit ensemble trois cent quarante 340

A reporter

8 605

| | | |
|---|--------|-----------------|
| | Report | 8 605 |
| Chacun des appartements type H, septante-quatre/dixmillièmes soit ensemble deux cent nonante-six | | 296. |
| <u>Dernier étage sous-toit</u> | | |
| L'appartement type BB, septante-huit/dixmillièmes | | 78 |
| L'appartement type CC, cinquante-quatre/dixmillièmes | | 54 |
| L'appartement type DD, soixante et un/dixmillièmes | | 61 |
| L'appartement type EE, septante et un/dixmillièmes | | 71 |
| L'appartement type FF, quarante-sept/dixmillièmes | | 47 |
| L'appartement type GG, vingt-six/dixmillièmes | | 26 |
| L'appartement type HH, vingt-sept/dixmillièmes | | 27 |
| <u>Caves</u> | | |
| Chacune des caves n°s 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 28, 29, 36, 38, 39, 40, 41 à 48 inclus, 55 à 62 inclus, trois/dixmillièmes, soit ensemble cent vingt/dixmillièmes | | 120 |
| Chacune des caves n°s 2, 12, 24, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 48, 49, 50, 51 à 54 inclus, quatre/dixmillièmes soit ensemble soixante/dixmillièmes | | 60 |
| Chacune des caves n° 7, 13, 15, 35, 37 cinq/dixmillièmes soit ensemble vingt-cinq/dixmillièmes | | 25 |
| Chacune des caves n° 9, et 30 deux/dixmillièmes soit ensemble quatre/dixmillièmes | | 4 |
| Chacune des caves n°s 69, 71, 72, deux/dixmillièmes soit ensemble six/dixmillièmes | | 6 |
| La cave n° 70, trois/dixmillièmes | | 3 |
| Chacune des caves n°s 63 à 68 inclus, quatre/dixmillièmes soit ensemble vingt-quatre/dixmillièmes | | 24 |
| <u>Garages</u> | | |
| Chacun des vingt et un boxes, dix/dixmillièmes soit ensemble, deux cent dix | | 210 |
| <u>Emplacements de voitures</u> | | |
| Chacun des emplacements n°s 27 à 47 inclus, 61, 62, 55 à 58 inclus, 50 à 53 inclus, 65 et 66, sept/dixmillièmes soit ensemble deux cent trente et un | | 231 |
| Chacun des emplacements n°s 25, 26, 48, 49, 54, 59, 60, 67 à 70 inclus, 63 et 64, quatre/dixmillièmes soit ensemble cinquante-deux/dixmillièmes | | 52 |
| Total général | | 10.000/10 000 s |

C H A P I T R E IV

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

SECTION I - ELEMENTS PRIVATIFS

Article 6 Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement, emplacement de voiture ou garage dans les limites fixées par le présent contrat et par la loi

MODIFICATIONS

Article 6 Chaque propriétaire peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux y compris

celle de la cave, 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 Il est formellement interdit à chaque propriétaire d'appartement, à l'exception des sociétés venderesses, de le diviser en plusieurs appartements.

REUNION DE DEUX APPARTEMENTS

Article 9 Le copropriétaire de deux appartements, au même étage seulement, 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 se réfère à l'architecte de l'immeuble.

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 sans l'accord de l'architecte et du Comité de gérance et avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au Gérant.

Par contre, si le propriétaire néglige d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété et expose, par son inaction à des dégâts ou à un préjudice quelconque, les autres lots ou le domaine commun, 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 le conseil de gérance.

LOCATION

Article 11 Les appartements, éventuellement le magasin, emplacements de voitures et garages 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 ou d'un tiers y exerçant une activité au service exclusif des copropriétaires, par exemple, une blanchisserie.

L'acte déclaratif de jouissance devra contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et de l'ordre intérieur 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

Article 12 Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce, sauf dans le local au rez-de-chaussée côté Avenue Genicot où un commerce qui ne nuirait pas au standing de l'immeuble, pourrait y être exercé - Dans tous les cas, le commerce d'alimentation, droguerie, café, restaurant, bodega est interdit

Les appartements seront à usage d'habitation ou de profession libérale, néanmoins celles de nature à troubler la tranquillité de l'immeuble, telles que "école de danses, musique ou autres", sont interdites.

Les sociétés venderesses se réservent le droit d'affecter les appartements des premier, deuxième et troisième étages à l'usage de bureaux, sans devoir demander l'accord des autres copropriétaires; elles veilleront dans ce cas à ce que cette affectation ne trouble en rien la tranquillité de l'immeuble.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes, et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Les emplacements de voitures et garages ne peuvent être utilisés que pour garer un ou plusieurs véhicules ou cycles.

Néanmoins des armoires métalliques de couleur grise (ton déterminé par les sociétés venderesses) pourront être placées sur ces emplacements de parking et garages, contre le mur, en dehors des véhicules ou cycles, tous autres objets devront être enfermés dans ces armoires.

Les garages ou boxes pourront être utilisés pour l'entreposage de meubles, vins, etc. à l'exclusion de tous produits inflammables ou toxiques.

SECURITE

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.

TRANQUILLITE

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 ou 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 copro

75
priétaires

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 dans les conditions ci-avant, à la condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les troubles de voisinage.

VISITES DES LOCAUX PRIVÉS

Article 15 Les copropriétaires 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'intérêts communs sont observées. Ils doivent de même donner accès à leurs 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. 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 brossage 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 A 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 du conseil de gérance. 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 persienne ou volets extérieurs et il ne pourra pas en être placés à front de la rue principale ni à la façade postérieure, sauf au rez de chaussée. L'aspect de la façade principale ne pourra jamais être modifié

Des stores pourront être placés sur la façade principale leurs modèles et couleurs seront déterminés par les sociétés vendeuses. Il en sera de même des tentes extérieures.

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

Article 18 Les travaux d'entretien et de réparations 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

76

Article 19 Les sociétés venderesses pour la première fois et, ensuite, le Conseil de gérance, détermineront l'endroit ainsi que le modèle des panneaux indiquant les noms et activités des occupants de l'immeuble. Il en est de même pour les affiches indiquant la vente et la location des appartements magasin, parking et garages ainsi que pour la publicité du magasin.

Article 20 Aucune antenne particulière de télévision ou de radio ne pourra être placée sur l'immeuble. Celui-ci sera pourvu d'une antenne commune de télévision et de radio à laquelle tous les occupants pourront raccorder leurs appareils. Seuls les occupants de l'immeuble faisant usage de cette antenne devront en supporter l'entretien.

RECOURS ENTRE COPROPRIETAIRES

Article 21 En cas de conflit entre deux ou plusieurs copropriétaires, le Conseil de gérance est seul compétent 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 I - CHARGES - DESIGNATION

Article 22 Sont des charges communes, les frais d'entretien la réparation des parties communes, frais de consommation électrique pour choses communes, primes d'assurance incendie et responsabilité civile ou autres, des copropriétaires, frais de reconstruction de l'édifice détruit, tous frais concernant la concierge et la gestion de l'immeuble, etc...

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Article 23 INDIVISION GENERALE
Sont à charge de l'ensemble des copropriétaires, dans les proportions des quotités indiquées à l'article 5 ci-avant les frais dont question à l'article 22 ci-avant

INDIVISION PARTICULIERE

Les frais d'entretien et de réparation de parties communes propres aux garages et emplacements de parking, tels que voies d'accès, éclairage de celles-ci, porte d'entrée etc.. seront supportés exclusivement, par les propriétaires de ceux-ci, au prorata du nombre de voitures ou véhicules garés. (bicyclette exceptée)

REGLEMENT 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 pour la première fois par les sociétés venderesses et ensuite 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

17
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 audit appartement, magasin, emplacement de voiture ou garage

MUTATION PAR DECES

Article 26 En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Gérant, de leur qualité héréditaire; 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

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit ou par décès, 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 versées par lui, 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 notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau propriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

RECouvreMENT FORCE DES FRAIS

Article 27 A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le Gérant, dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé sous pli recommandé à la poste ou au 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 au 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, le tout, pour les sommes à déterminer pour la première fois, par les sociétés venderesses et par la suite, 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 le 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 les sociétés venderesses, auprès d'une société solvable à leur choix, et ce, pour une durée de dix ans et les propriétaires leur rembourseront les primes payées par elles, dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes, fixés par l'article 5 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 chaque propriétaire dans les proportions indiquées à l'article 5

CHAPITRE 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 co-

79

propriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminée 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.

C H A P I T R E VII

ADMINISTRATION

SECTION I - ASSEMBLEE GENERALE

POUVOIRS

Article 32 L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine 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.

ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

Article 33 L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année à Bruxelles, 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 copropriétaires contre décharge.

L'assemblée générale délibère notamment sur les nominations, révocation du Gérant, les comptes de gérance, le rapport du Gérant, l'approbation des comptes et la décharge, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, fonds de réserve et les questions relatives aux intérêts communs.

ASSEMBLEES GENERALES 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

En cas d'inaction du Gérant, plus de quinze jours après la

20
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'ASSEMBLEE

Article 35 L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires d'appartements, flat, magasin, emplacements de voitures ou garages 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.

Ceux-ci composent le bureau, ils 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.

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par 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, flat, magasin, emplacement de voiture ou garage faisant l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

QUORUM ET MAJORITE ORDINAIRE

Article 37 Sauf disposition contraire, l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble les cinq/huitièmes 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 valablement quelque soit le nombre des 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:

- 1) décider de transformer le domaine commun.
- 2) décider de la reconstruction après sinistre ou la non-reconstruction.

21

3) 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 quatre/cinquièmes et une majorité des deux/tiers.

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 signé par le Président, le secrétaire et par les copropriétaires qui le désirent.

Les procurations sont annexées aux procès-verbaux.

SECTION II GERANCE

Article 41 Il est fait appel, par les copropriétaires aux services d'un Gérant, copropriétaire ou non.

Pendant les cinq premières années, le Gérant sera désigné par les sociétés vendeuses.

MISSION DU GERANT

Article 42 La mission du Gérant est notamment 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, ainsi que tous contrats d'entretien du chauffage et des ascenseurs.

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

représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant.

signaler immédiatement au conseil de gérance, toutes infractions au règlement de copropriété ou d'ordre intérieur

A cette fin, chacun des propriétaires donne en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au Gérant en fonction.

POUVOIRS DU GERANT

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 GERANCE

Article 44 L'assemblée générale peut, en plus des pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement, donner des pouvoirs spéciaux à un conseil de gérance, composé du Président et de 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, de l'absence, de démission ou de carence du Gérant.

À 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

Article 45 L'immeuble est surveillé par le Gérant ou encore par l'un ou l'autre des Membres du Comité de gérance qui habite l'immeuble.

C H A P I T R E VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

STATUT REEL ET REGLEMENT 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 est actuellement joint:
Un "Règlement d'ordre intérieur".

Le présent règlement de copropriété, le règlement particulier, leurs modifications, les consignes et décisions de l'as-

semblée générale des copropriétaires, forment la charte de l'immeuble

Ils doivent s'interpréter les uns en fonction des autres
CLAUSE ARBITRALE

Article 47 Toutes contestations auxquelles donnerait lieu l'exécution ou l'interprétation des clauses du règlement général de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, 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 49 Les frais du présent règlement sont à charge des copropriétaires, dans la proportion de leur quote-part de l'indivision générale.

Ils s'élèvent par dixmillième des parties communes générales des constructions à la somme de douze francs

MISSION DU CONCIERGE

Article 50 L'immeuble est pourvu d'une conciergerie Les concierges seront engagés, pour la première fois, par les sociétés vendeuses, et par la suite, par le conseil de gérance

La mission des concierges et leur rémunération seront déterminés initialement par les dites sociétés et par la suite, par le Conseil de gérance.

ELECTION DE DOMICILE

Article 51 Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, à défaut de notification faite par lui au Gérant, d'une autre élection de domicile

*Annulé si un acte de base sur le notaire Stollant et de
Joan ten Noode le 12.12.1966*

[Handwritten signatures and scribbles]

registre dix-sept pages, sans renvoi

Saint-Joseph-les-Madons, 100 pages.

le 19 décembre 1966

vol 120 page 43 4

Reçu ceux jours

(100 fr)

Le Receveur,

[Signature]

R. Van der Stricht



REGLEMENT PARTICULIER
GENERALITE-RESPECT DU REGLEMENT 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, flat, magasin, d'une cave, d'un emplacement de voiture ou garage, le cédant ou bailleur est tenu d'en imposer le respect au cessionnaire ou locataire.

MODIFICATION DU REGLEMENT 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

REGLEMENT 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.

ASPECT

Article 4 Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou balcon, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets.

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

SECOUAGE ET BATTAGE

Article 5 Les secouages de vêtements, les battages de tapis ne peuvent être exécutés qu'aux endroits fixés par le conseil de gérance

Ces travaux doivent être terminés avant 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.

Un chauffage modéré, à cinquante degrés, pourra être demandé à toute époque, mais à la réquisition écrite de quatre copropriétaires d'appartements, remise au Gérant.

Les frais du 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.

25

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 des constructeurs

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 donc 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, flat, magasin 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, flat ou magasin

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 la 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 boiler ou machines, les frais d'adoucisseur d'eau s'il en existe - sont à la charge exclusive des propriétaires d'appartements, de flat et de magasin 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 Gérant.

PARKING

Article 10 Les véhicules stationnant aux emplacements de voitures ou parking et dans les garages, ne peuvent contenir que le combustible se trouvant dans leur réservoir.

Il est interdit de faire fonctionner les moteurs bruyamment sous prétexte de mise au point ou autre, ni le laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

Article 11 Il peut être procédé à l'intérieur des garages ou parking, au nettoyage des voitures à petite eau, dépussiérage, à l'exception de 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 fonctionner leurs appareils avertisseurs.

La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin doivent se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée.

Article 13 Il est interdit d'exercer dans le sous-sol un commerce de quelque nature qu'il soit.

Article 14 Il ne pourra jamais être, à n'importe quel moment du jour ou de la nuit, abandonné de voiture sur la voie d'accès aux emplacements de voitures ou garages

Article 15 JARDIN

Les animaux, même en laisse, ne pourront accéder au jardin

Seuls les enfants accompagnés y seront admis, à la condition que ceux-ci occupent un des appartements ou flats et qu'ils n'y fassent aucun bruit.

Article 16 SANCTIONS

Les sociétés vendeuses et par la suite, le Gérant, pourront prendre eux-mêmes, aux frais des intéressés, toutes dispositions utiles pour assurer la stricte exécution du présent règlement d'ordre intérieur et ce, sous réserve de tous dommages-intérêts que les copropriétaires seraient en droit de réclamer.

Arrêté à un acte de base le 14 mai 1950

Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.

Enregistré Trois rolers, Noms ravois
à Saint-Josse-ten-Noode A.D. de successions
le 19 de l'année 1966
vol 120^e folio 43 4
Reçu cent francs

(100 frs)

Le Receveur,

J. Duvel

R. Van der Plicht