

Am d'erecht.
te base



ÉTUDE
DE
MAÎTRE ROBERT DE COSTER
NOTAIRE
2, AVENUE LOUIS BERTRAND
1030 SCHAERBEEK - BRUXELLES

L'an mil neuf cent quatre-vingt-^{huit}~~sept~~ .
Le six octobre.

Par devant nous Maître Robert DE COSTER , notaire à
Schaerbeek .

ONT COMPARU :

Monsieur Robert Antoine Joseph TYTGAT, administrateur de sociétés, né à Comines le dix-neuf juin mil huit cent nonante-huit et son épouse Madame Emilienne Valentine Odile DEMEES, administrateur de sociétés, née à Molenbeek Saint Jean le sept mars mil neuf cent vingt, demeurant ensemble à Anderlecht, chaussée de Ninove, 780.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Robert CORNELIS ayant résidé à Anderlecht, le deux mars mil neuf cent quarante-huit .

Les comparants préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte nous ont exposé ce qui suit :

I. Monsieur et Madame Robert TYTGAT-DEMEES sont propriétaires du bien ci-après décrit :

COMMUNE D'ANDERLECHT .

Un immeuble à appartements dénommé Résidence "THERMOR", sis chaussée de Ninove; où il est coté sous le numéro 782, présentant suivant déclaration des comparants une façade à front de chaussée de onze mètres soixante-huit centimètres, une profondeur de quinze mètres et une superficie de cent septante-cinq mètres carrés environ, paraissant cadastré section A numéro 27 N 3.

Le dit terrain est limité à gauche lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la chaussée par l'axe du mur mitoyen avec la propriété voisine, du fond et de droite par la face extérieure des gros murs de l'immeuble, tenant du fond et de droite aux comparants et de gauche à un immeuble en copropriété.

Origine de propriété .

Le bien prédécrit appartient aux comparants, les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais, le terrain pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, savoir :

1) partie de Monsieur Pierre Silvain DEMAERSCHALK, huissier, et son épouse Madame Maria THIJS, sans profession, tous deux à Anderlecht aux termes d'un acte reçu par maître Herman Raspé de résidence à Dilbeek en date du trente et un janvier mil neuf cent soixante-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatorze mars suivant, volume 5879 numéro 24.

Le bien dont question appartenait aux époux DEMAERSCHALK-THIJS pour l'avoir acquis de Mademoiselle Louise Joséphine Cordule DE GROOTE, commerçante à Anderlecht aux termes d'un acte du notaire Raspé prénommé, en date du quatorze juin mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre juin suivant, volume 4506 numéro 7.

2) partie de Monsieur François EGGERICKS, chevilleur, et son épouse Madame Jeanne Irma Anne LEMESRE, sans profession, tous deux à Anderlecht, aux termes d'un acte reçu par maître Robert Cornélis de résidence à Anderlecht en date du quatorze mars mil neuf cent soixante-six, transcrit

Les conjoints EGGERICKS-LEMESRE étaient propriétaires du bien dont question pour l'avoir acquis aux termes d'un procès verbal d'adjudication définitive clôturé par le notaire Dewael à Anderlecht le six novembre mil neuf cent cinquante, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit novembre suivant, volume 3985 numéro 1.

Conditions spéciales et servitudes figurant aux titres de propriétés antérieurs.

L'acte précité du notaire Herman Raspé n'en mentionne aucune.

L'acte précité du notaire Robert Cornélis n'en mentionne aucune.

II. Soumission du terrain et de l'immeuble au régime de la copropriété et de l'indivision forcée .

Les comparants ont déclaré vouloir soumettre le terrain et l'immeuble prédécrits au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le terrain devant constituer un accessoire inséparable des locaux privatifs .

Les comparants soumettent le terrain et le bâtiment à toutes les charges et conditions du présent acte de base avec règlement de copropriété, que les comparants établissent, et qui détermine les fractions du terrain ainsi que les fractions des autres parties communes de l'immeuble et les quote-parts des différentes charges communes qui seront

rattachées à chaque local privatif .

III. L'immeuble présentement divisé comporte un rez-de-chaussée et six étages sur sous-sol .
Chaque étage comprend un appartement situé en façade et un appartement situé à l'arrière, à l'exception du sixième étage technique qui ne se compose que d'un flat unique et du rez-de-chaussée qui se compose d'un plateau de bureau.
Les plans de l'immeuble ont été dressés par l'architecte J.M. Danlée.

L'autorisation de bâtir a été délivrée par le Collège des bourgmestres et echevins de la commune d' Anderlecht en date du vingt-huit février mil neuf cent soixante-six .
Les comparants nous ont remis un exemplaire des plans de l'immeuble qu'ils nous ont déclaré conformes à ceux déposés à la maison communale en vue de l'obtention de l'autorisation de bâtir, ils ont signé ces plans ne varietur et nous ont requis de les déposer au rang de nos minutes en les annexant au présent acte .

Ces plans comportent :

- 1) le plan de l'étage type.
- 2) le plan du rez-de-chaussée.
- 3) le plan du sixième étage .
- 4) le plan des sous-sols .

Les appareils sanitaires et d'équipement des cuisines figurent aux plans à titre indicatif seulement .
Il en est de même pour la disposition des pièces de chaque privatif et des caves qui a pu être modifiée depuis l'érection du bâtiment .

DESCRIPTION DETAILLEE DE LA PROPRIETE.

SOUS-SOLS.

Parties communes .

Ascenseur, cage d'ascenseur, escalier vers le rez-de-chaussée, cage d'escalier, dégagement, local des compteurs d'eau et de gaz, local des compteurs d'électricité, couloir vers les caves privatives, cave de la citerne à mazout, chaufferie.

Parties privatives .

- Dix caves privatives numérotées, un, deux, trois, quatre, cinq, six, sept, huit, neuf et neuf bis, dix.
- Grande cave privative vers l'arrière sur toute la largeur du bâtiment non séparée des caves se trouvant sous l'immeuble situé à l'arrière de celui qui fait l'objet du présent acte de base.

REZ DE CHAUSSEE.

Parties communes .

Porche, hall d'entrée, sonnettes, parlophone, boîtes aux lettres, ascenseur, cage d'ascenseur, cage d'escalier, escalier vers les étages et vers les caves.

Parties privatives .

Locaux aménagés à usage de bureau comprenant: bar-mess, salle de réunion, hall, couloir et bureaux, accès vers le hall d'entrée des appartements des étages et vers les caves.

Etage type étant les premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage.

Parties communes .

Escalier et cage d'escalier, ascenseur et cage d'ascenseur, palier.

Parties privatives .

L'appartement situé en façade avant comprenant: hall d'entrée, water-closet, débarras, placard, salle de bains, cuisine, living, terrasse, chambre un et chambre deux.

L'appartement situé en façade arrière comprenant: hall d'entrée, water-closet, débarras avec compteurs d'eau chaude des appartements en façade avant et arrière, placard avec accès par le palier et comprenant les compteurs de chauffage des appartements en façade avant et arrière, salle de bains, cuisine, living, terrasse, chambre un et chambre deux.

Remarque: L'appartement type arrière des quatrième et cinquième étages ne comporte qu'une chambre, la superficie étant identique.

Sixième étage Penthouse .

Parties communes .

Salle de machinerie de l'ascenseur, escalier et cage d'escalier, palier.

Parties privatives .

L'appartement type flat comprenant : living cabinet de toilette avec water-closet, coin douche, coin à cuisiner, terrasse.

Remarque: L'appartement flat du sixième étage n'est pas accessible en ascenseur, celui-ci s'arrêtant au

cinquième étage.

Toiture .

La surélévation éventuelle des cabines de la machinerie de l'ascenseur, les souches de cheminées et gaines de ventilation. Aucune antenne n'est prévue sur la toiture .

IV. Les comparants déclarent en vue d'opérations juridiques diverses vouloir diviser cet immeuble en un ensemble composé de dix caves accessoires des appartements, une grande cave vers l'arrière accessoire du bureau, onze appartements et un plateau de bureau situé au rez-de-chaussée, devant constituer chacun une propriété distincte avec comme accessoire une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété .

Servitudes résultant des conventions ou de destination de bon père de famille.

Ensuite de la division juridique du bâtiment, ces servitudes se produiront dès la vente à des tiers.

Elles résultent de la destination du père de famille prévue par l'article 692 et suivants du Code Civil ou des conventions entre parties.

Cela se produira notamment :

- lors d'une prise de vue par un appartement au détriment de l'autre.
- par la servitude commune des conduites des eaux de pluie, eaux résiduaires, conduites, etcaetera.
- pour les tuyauteries de tous genres (eau, gaz, électricité, éclairage, etcaetera) téléphone, foyer d'éclairage et aération, etcaetera, leur entretien et similaire.

En général pour toutes les communautés et servitudes existantes entre les parties privatives elles-mêmes, entre ces parties et les parties communes, provenant de plans et/ou leur exécution, ensuite de la construction du bâtiment ou encore ensuite des moeurs et coutumes de la place ou de la destination de certaines parties.

Servitudes.

1) Le compteur d'eau chaude de chaque appartement sis en façade avant est situé dans l'appartement sis en façade arrière.

Cette situation sera maintenue à titre de servitude perpétuelle et le propriétaire ou occupant de l'appartement en façade devra donner accès chaque fois qu'il sera

nécessaire pour opérer le relevé, l'entretien et le renouvellement de ce compteur.

2) Le compteur de chauffage de l'appartement situé en façade avant est situé dans le placard appartenant à l'appartement en façade arrière. L'accès à ce placard a lieu par le palier commun.

En outre le placard extérieur de l'appartement du cinquième étage comprend également le compteur de chauffage de l'appartement du sixième étage.

Ces situations seront maintenues à titre de servitude perpétuelle et le propriétaire ou occupant de l'appartement en façade devra donner accès chaque fois qu'il sera nécessaire pour opérer le relevé, l'entretien et le renouvellement des compteurs.

V. Les parties communes de la construction et du terrain représentant dixmille/dixmillièmes, ceux-ci se répartissent comme suit :

rez-de-chaussée : mille quatre cent dix/dix millièmes	1.410/10.000ièmes
appartement étage type avant ou arrière: sept cent nonante-quatre/dixmillièmes	
soit pour dix appartements: sept mille neuf cent quarante/dixmillièmes	7.940/10.000ièmes
penthouse au sixième étage: quatre cent six/dixmillièmes	406/10.000ièmes
cave numéro un: cinq/dixmillièmes	5/10.000ièmes
cave numéro deux: cinq/dixmillièmes	5/10.000ièmes
cave numéro trois: cinq/dixmillièmes	5/10.000ièmes
cave numéro quatre: cinq/dixmillièmes	5/10.000ièmes
cave numéro cinq: cinq/dixmillièmes	5/10.000ièmes
cave numéro six: cinq/dixmillièmes	5/10.000ièmes
cave numéro sept: sept/dixmillièmes	7/10.000ièmes
cave numéro huit: six/dixmillièmes	6/10.000ièmes
cave numéro neuf: dix-huit/dixmillièmes	18/10.000ièmes
cave numéro dix: quatre/dixmillièmes	4/10.000ièmes
cave sise à l'arrière du bâtiment: cent septante-neuf/dixmillièmes	179/10.000ièmes

Ensemble : dix mille/dixmillièmes. 10.000/10.000ièmes

Les balcons et les terrasses n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes, la quote-part de chaque local privatif couvre les terrasses et balcons qui en sont une dépendance.

VI. La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction. Chaque appartement comprendra le nombre de millièmes de terrain et de construction indiqué au tableau précédent (article V).

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives, quelles que soient les

modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement .

VII. a) service des eaux.

1. L'abonnement au service des eaux pour les appartements et les parties communes est souscrit en commun par les propriétaires .

2. Le gérant souscrit ou renouvelle la demande d'abonnement au nom des copropriétaires pour le compteur général.

La répartition entre les appartements se fait par la gérance au prorata des compteurs privatifs.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant.

Complémentairement à ce qui précède au sujet du service des eaux il est signalé aux futurs acquéreurs de locaux privatifs, que le compte de la répartition de la consommation d'eau chaude est assuré au moyen de compteurs .

Si un contrat de location a le cas échéant été passé entre le comparant et une firme spécialisée pour compte de la copropriété , les acquéreurs futurs de locaux privatifs seront subrogés dans les droits et obligations qui en résultent .

Le dit contrat fera partie intégrante des futurs ventes d'appartements et autres locaux privatifs, une copie sera remise aux acquéreurs qui par le seul fait de leur acquisition s'engagent à en respecter les termes .

Il ne pourrait être mis un terme à ce contrat dans le cadre des conditions du dit contrat que pour autant que la majorité des copropriétaires en décident ainsi suivant les règles d'ordre intérieur de gestion du bâtiment .

Dans cette éventualité, les compteurs seraient déposés par les services de la firme spécialisée aux frais de l'ensemble des copropriétaires et repris par elle qui en est propriétaire .

b) Réserve de droits à l'égard des futurs acquéreurs de locaux privatifs .

Les comparants se réservent expressément le droit sans l'intervention ni l'autorisation des copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit au présent acte et à ses annexes, et au règlement général de copropriété

a. les comparants réservent à titre de servitude perpétuelle et réciproque tous les accès existant entre l'immeuble et les immeubles voisins.

Seuls les comparants ou leurs ayant-droit pourront invoquer l'usage desdites servitudes et les supprimer.

b. de destiner certains niveaux et/ou appartements en tout ou en partie à l'établissement de bureaux administratifs d'affaires.

c. de constituer à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les immeubles sont constitués, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires aux locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

d. de modifier l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur pour les mettre en harmonie avec les aménagements de l'immeuble exécutés en concordance avec les dispositions qui précèdent et les autres stipulations du présent acte .

A cet effet tous les futurs copropriétaires d'appartements de l'immeuble ,par le seul fait de leur acquisition donnent mandat aux comparants de les représenter à tous actes modificatifs du présent acte de base ,promettant ratification au besoin .

VIII. Les comparants déclarent que leur volonté est que le bureau, chaque appartement , chaque cave, forment une propriété distincte, de manière qu'il puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés , soit à titre gratuit ,soit à titre onéreux ou les grever de droits réels .

Que dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété , de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les parties communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de la propriété .

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur ,lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaire ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble .

IX. REGLEMENT DE COPROPRIETE .

STATUT DE L'IMMEUBLE .

SECTION I. Copropriété indivise et propriété privative .

A. L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, dans la mesure des quotités de chacun.

B. Les choses communes de l'immeuble comportent notamment : le terrain sur lequel le bâtiment est construit avec toutes ses servitudes actives et passives ; les fondations, l'ossature en béton armé, les murs de façade, les murs pignons, les ornements extérieurs des façades et fenêtres, les balustrades; les conduits de cheminée et de ventilation; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives, les conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant les parties communes; les branchements d'eau de gaz et d'électricité, la cage de l'ascenseur et ses accessoires: l'entrée commune des appartements et la porte d'entrée; les dégagements, paliers, escaliers, la cage d'escalier, les dégagements du rez-de-chaussée, la toiture couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales, les gaines pour tuyauteries; la cabine de la machinerie de l'ascenseur avec sa plate-forme; le trottoir, les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage .

Sont cependant privatives, les conduites d'alimentation de gaz et d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs .

C. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec le bureau et les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments .

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives; grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend .

D. Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties

communes, et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes palières, toutes canalisations des parties privées, les installations sanitaires particulières, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central individuel, ouvre-porte, parlophone).

Les pavements des balcons et terrasses sont choses privées mais non l'étanchéité de ces terrasses ; celle-ci faisant partie de la toiture générale.

E. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative, dans les limites fixées par la loi et le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance de l'architecte à désigner par l'assemblée générale, sauf ce qui est dit à l'article F.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

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

F. Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires concernés présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée générale.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires concernés présents ou représentés, le copropriétaire intéressé pourra s'adresser à un autre architecte .

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement de le diviser en plusieurs appartements, cette interdiction n'étant pas applicable aux comparants . Il est permis de réunir en un seul, plusieurs appartements et de le rediviser ensuite .

G. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants . Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres , des garde-corps , des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture .

H. Les propriétaires pourront établir des persiennes lesquelles devront être toutes du même modèle prévu par l'assemblée générale des copropriétaires .

Ils pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de radiovision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble; l'assemblée générale pourra, à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet .

Aucune antenne n'est prévue vu le petit nombre d'appartements , l'installation de toute antenne privée est interdite .

Le téléphone, la radiodiffusion et la télédiffusion peuvent être installés dans l'immeuble aux frais des propriétaires intéressés. La sonnerie du téléphone devra être installée de manière à ne pas troubler les occupants des appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble .

SECTION II. Service et administration de l'immeuble .

1° Une femme d'ouvrage ou un service de nettoyage veillera à l'entretien du hall et de la cage d'escalier des

appartements.

2° Un gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes .

Il est désigné par l'assemblée générale de tous les copropriétaires des parties communes générales de la construction, pour le temps qu'elle déterminera, choisi ou non parmi ces copropriétaires . Cette assemblée fixera la rémunération du gérant .

A titre transitoire ,le premier gérant peut être désigné par les comparants pour une durée d'un an, à partir de la prise en charge de l'immeuble par les copropriétaires, cette prise en charge devant avoir lieu dès qu'un élément privatif sera en état d'habitabilité .

Le gérant ne pourra être révoqué que par décision de l'assemblée générale statuant aux trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés .

3° Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait la fonction . En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé .

4° L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs .

5° L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires intéressés sont présents ou dûment convoqués . L'assemblée générale oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires intéressés sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non .

6° L'assemblée générale statutaire se tient d'office, chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait fonction .

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 .

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire . Elle doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent de l'ensemble des voix .

7° Les convocations sont faites huit jours francs au

moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier .L'assemblée générale, à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, pourra décider que les convocations soient faites par simple lettre, sauf dans les cas ci-après prévus .

8° L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque .

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués, dans la convocation, d'une manière claire .

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

9° L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires concernés par les points à l'ordre du jour . Si le gérant n'est pas un de ces copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative .

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

A l'exception du gérant , nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire, conjoint ascendant ou descendant d'un copropriétaire, locataire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place . Toutefois les personnes morales, co-propriétaires dans l'immeuble , pourront être représentées par un mandataire non co-propriétaire, aucune autre personne n'est admise à l'assemblée .

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

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

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble

se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité .

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale .

10. L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs qui formeront le conseil de gérance , ils peuvent être réélus .

La présidence de la première assemblée générale est dévolue à Monsieur Robert TYTGAT à moins qu'un des copropriétaires ne désire occuper cette fonction provisoire .

11. Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs .

Pour la première assemblée, les deux assesseurs sont désignés par le président de cette première assemblée . Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée .

12. Il sera tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, ses assesseurs et le secrétaire .

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre par l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale ; les défaillants sont considérés comme acceptant la proposition; les opposants éventuels doivent être présents ou représentés. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés .

14. Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes aux quotités de base dans les parties communes déterminées ci-avant à l'article V.

15. Pour que les délibérations soient valables , l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative des copropriétaires intéressés possédant ensemble plus de la

moitié des voix attribuées aux locaux concernés .

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte est requise .

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

Annuellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier .

La période considérée s'étendra du premier juillet au trente juin de l'année suivante.

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

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

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

18. Toutes questions intéressant les seuls propriétaires des appartements seront de la compétence d'une assemblée générale réunissant uniquement les copropriétaires concernés

SECTION III. Répartition des charges communes .

A. Entretien et réparations .

1) Chacun des propriétaires des appartements, et bureau contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration d'administration et de gérance, proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-avant à l'article V, sous réserve de ce qui est dit ci-après .

2) Electricité des communs :

L'électricité nécessaire à l'éclairage des parties communes est fournie par un seul compteur. Cette charge de consommation sera répartie forfaitairement entre les seuls propriétaires des appartements et du flat des étages et des caves numérotées de un à dix sises à l'avant du bâtiment suivant leurs quotités de base avec un dénominateur réduit à huit mille quatre cent onze quotités sans intervention du propriétaire du bureau du rez-de-chaussée et de la cave arrière qui n'a qu'occasionnellement l'usage de la cage d'escalier vers les sous-sols et du hall commun du rez-de-chaussée.

3) Ascenseur :

les frais de fonctionnement , de consommation et l'entretien immobilier de la cage d'ascenseur avec la cabine en toiture, sauf la couverture de cette cabine faisant partie de la couverture générale du bâtiment .

les réparations et le renouvellement de l'ascenseur, avec sa cabine mobile, ses portes , cables et toute la machinerie, accessoires et installations électriques .

les frais d'entretien, ainsi que l'assurance des risques occasionnés par l'ascenseur .

Ces charges se répartissent comme suit :

ascenseur - quotités: 1000/1.000ièmes

.premier étage, deux appartements avec cave: chacun septante millièmes.	70	140/1.000ièmes
.deuxième étage, deux appartements avec cave: chacun quatre-vingt-cinq millièmes	85	170/1.000ièmes
.troisième étage, deux appartements avec cave: chacun nonante-cinq millièmes	95	190/1.000ièmes
.quatrième étage, deux appartements avec cave: chacun cent cinq millièmes	105	210/1.000ièmes
.cinquième étage, deux appartements avec cave: chacun cent quinze millièmes	115	230/1.000ièmes
.sixième étage, un flat (l'ascenseur ne montant pas jusqu'au cinquième étage) soixante millièmes.	60	60/1.000ièmes

TOTAL:

1000/1.000ièmes

=====

4) Chauffage central et eau chaude.

A. Fonctionnement de l'installation du chauffage central.

Remarque préliminaire:

Les bureaux du rez-de-chaussée sont chauffés d'une façon totalement indépendante au départ d'une installation de chauffage installée dans l'immeuble voisin de sorte que le rez-de-chaussée n'interviendra pas dans les frais de chauffage et d'entretien de l'installation de chauffage.

Le chauffage pour l'ensemble des appartements ainsi que la préparation d'eau chaude sont réalisés au départ d'une chaufferie centrale installée dans les sous-sols.

L'installation de chauffage est alimentée par une chaudière avec brûleur à gaz du type atmosphérique et desservant deux circuits, c'est-à-dire un circuit de chauffage central et un préparateur d'eau chaude sanitaire.

La répartition des frais de chauffage et d'eau chaude se fera de la façon suivante.

Il est prévu que les caves et le rez-de-chaussée n'interviennent pas dans les frais de chauffage .

Ces charges se répartiront suivant les quotités établies ci-dessous pour ce cas où l'installation serait pourvue de compteurs.

a) à concurrence de trente pour cent de façon forfaitaire proportionnellement au tableau ci-dessous .

appartement type: nonante-cinq/millièmes: soit pour dix appartements: neuf cent cinquante/millièmes.	950/1.000ièmes
penthouse: cinquante/millièmes	50/1.000ièmes
TOTAL:	----- 1.000/1.000ièmes

b) à concurrence de septante pour cent proportionnellement à la consommation de chacun, telle qu'elle résultera du décompte des compteurs horaires de chaque appartement.

B. Entretien immobilier de la chaufferie , entretien réparation et renouvellement de l'installation de chauffage central ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter .

Les frais de fonctionnement de l'installation du chauffage central à l'exception de l'électricité pour le cas où l'installation ne serait pas pourvue de compteurs : ces charges se répartissent suivant les quotités forfaitaires établies ci-dessus sub a.

C. Eau chaude .

L'eau chaude sera fournie toute l'année par la chaudière du chauffage central .

L'assemblée générale des copropriétaires déterminera le prix de revient de l'eau chaude .

Le coût de la consommation de chacun sera déterminé au moyen des compteurs qui sont placés à cet effet .

La répartition se fera suivant le décompte des compteurs d'eau chaude de chaque appartement dont l'unité de calcul sera l'hectolitre.

Les relevés des compteurs de chauffage et d'eau chaude se feront à la date du trente juin où la date la plus proche en fonction des circonstances des jours ouvrables.

5) Entretien de l'accès aux appartements de la porte d'entrée, du porche, du hall des dégagements, des escaliers et de la cage d'escalier .

Ces charges se répartissent entre les seuls propriétaires des appartements des étages suivant le tableau de répartition de l'électricité nécessaire à l'éclairage des parties communes, savoir en huit mille quatre cent onze dixmillièmes.

6) Terrasses privatives .

Le revêtement superficiel des terrasses et balcons privatifs est chose privée mais l'entretien et le renouvellement de leur étanchéité faisant partie de la couverture du bâtiment est une charge commune se répartissant suivant les quotités de base .

7) Entretien général des façades , y compris la peinture et le nettoyage des châssis et des portes extérieures.

Le nettoyage du trottoir .

Ces charges se répartissent suivant les quotités de base

Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes : Toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, panne d'ascenseur etcaetera: le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation .

Réparations indispensables mais non urgentes : Ces

réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance .

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie .

Réparations et travaux non indispensables , mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconques: ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires réunissant une quotité d'au moins deux cent cinquante/millièmes et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire . Ils ne pourront être décidés qu'à la totalité des voix.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de propriétaires représentant les trois/quarts des voix, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense .

Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes . A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre .

Si ces propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clef d'appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire . Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires à raison proportionnelle des quotités de base dans les parties communes .

C. Divers.

La responsabilité découlant de l'article mille trois cent quatre-vingt-six du code civil, ainsi que d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble , se répartissent proportionnellement aux quotités établies dans les divers tableaux, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est

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

D. Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base .

SECTION IV. Assurances et reconstruction .

A. Immeuble.

1°) L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts occasionnés par le débordement des gouttières, l'infiltration par les toitures et l'écoulement de l'eau des installations hydrauliques se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment désigné par suite de rupture, fissure ou débordement de ces installations le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale . Les premières assurances ont été contractées par les comparants et les copropriétaires rembourseront à Monsieur Robert TYTGAT les primes par lui payées, dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété (article V).

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires: il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété (article V). Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires ; à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place .

2°) Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices .

3°) Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier .

4°) En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée à charge d'effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice : leur intervention devra donc être demandée .

5°) L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes bâties (article V)

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix .

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

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties

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

Le prix sera payé: un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables en même temps que chaque fraction du capital .

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées : l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans l'exposé ci-dessus suivant le tableau V.

6°) a/ si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle .

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

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

B. Accidents.

Si cette couverture n'est pas prévue dans l'assurance "Globale incendie" une assurance contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble sera contractée par les soins du gérant . Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage conformément aux dispositions légales en vigueur .

Les primes seront payées par le gérant à qui elle seront

remboursées dans les proportions des quotités de base .

Les premières assurances seront contractées par les comparants .

X. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR .

1°) Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements , de bureaux et de caves un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés .

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications . Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu dans l'immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

2°) En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé , d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconques de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit .

SECTION I. Entretien .

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

Les frais en résultant seront répartis suivant les quotités de base .

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble , ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile , de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de

bon entretien .

SECTION II. Aspect .

Les propriétaires et occupants des appartements des étages ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne , ni réclame ou autres objets de nature à nuire au bon aspect de l'immeuble .

Les propriétaires du rez-de-chaussée sont autorisés à placer une enseigne sur leur façade au rez-de-chaussée, cette enseigne pourra être éclairée. Ils pourront en outre fixer toutes publicités de bon goût lumineuses ou non sur les fenêtres du rez-de-chaussée.

Les rideaux aux fenêtres devront être d'un modèle uniforme, en voile suisse de teinte claire .

Les persiennes et jalousies devront également être de teinte claire .

SECTION III. Ordre intérieur .

1°) Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par la façade vers la rue; la cage d'escalier et l'ascenseur ne pourront être utilisés en aucune façon .

2°) Les parties communes, notamment l'entrée, les escaliers et paliers, devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit .

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants des occupants et visiteurs lesquels devront être montés dans les appartements.

3°) Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage ,tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etcaetera .

4°) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides, ou conformes aux modèles admis par les administrations compétentes .

5°) Il est toléré aux copropriétaires de même qu'à leurs locataires ou occupants, d'avoir des petits animaux domestiques .

L'assemblée générale pourra cependant, à la simple majorité des voix des propriétaires d'appartements, présents ou représentés retirer cette autorisation précaire, étant une

simple tolérance toujours révocable pour l'animal cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeurs ou autrement .

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

SECTION IV. Moralité - tranquillité .

1°) Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants, devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement 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, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fils est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit .

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 la bonne réception radiophonique .

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant l'ascenseur, les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau .

2°) Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement , avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de

résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés .

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

3°) Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble, elle ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires

SECTION V. Ascenseur .

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés. Cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet .

SECTION VI. Destination des locaux .

1°) Le rez-de-chaussée est destiné à usage de bureaux ou de commerce. Sont cependant formellement exclus les boucheries, charcuteries, poissonneries, les débits de boissons, épiceries et toutes activités insalubres ou incommodes ou entraînant une incommodité grave pour l'ensemble des occupants de l'immeuble.

2°) Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements des étages; ceux-ci sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise ou à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée ou à des bureaux ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble .

3°) Il est permis d'apposer, dans le porche ou le hall commun, ou dans les abords de l'immeuble côté rue une plaque du modèle admis par le comparant de seconde part ou par l'assemblée générale , indiquant le nom et la profession de l'occupant, la raison sociale des bureaux, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement .

Sur la porte d'entrée particulière de l'appartement , il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par les comparants ou l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant .

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession du titulaire, ainsi que l'étage où se trouve son appartement .

Ces inscriptions sont d'un modèle uniforme admis par les comparants ou par l'assemblée générale .

4°) Il ne peut être établi dans l'immeuble, aucun dépôt

de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes; Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit jamais déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition .

SECTION VII. Femme d'ouvrage .

1°) Une femme d'ouvrage est choisie par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération . La première femme d'ouvrage est nommée par les comparants. Ultérieurement , elle sera engagée par le gérant .Elle sera payée par les soins du gérant qui pourra la congédier après en avoir référé au conseil de gérance .

2°) Le service de la femme d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus .

Son salaire est fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune .

La femme d'ouvrage n'a d'ordre à recevoir que du gérant . Le gérant sera tenu de congédier la femme d'ouvrage si l'assemblée des copropriétaires le décide .

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée .

SECTION VIII. Gérance .

1°) Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs. S'il n'est lui-même propriétaire le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative seulement .

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

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible .

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

2°) Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée .

3°) Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de fixer éventuellement les travaux de réparation urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance .

ce et par l'assemblée .

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

4°) Le gérant veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations .

5°) Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques . Il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires .

6°) Le gérant présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présentera annuellement à chaque propriétaire, son compte particulier . Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale .

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

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité et de l'eau desservant l'appartement du défaillant: cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cinq cents francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve .

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, à la poursuite et à la diligence du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable .

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

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

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

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues . Le gérant a, à cet effet de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant .

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales .

8°) Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires, proportionnellement aux quotités prévues

SECTION IX. Dispositions générales .

1°) En cas de désaccord entre les copropriétaires, ou entre un ou plusieurs d'entre eux, et le gérant toutes les difficultés d'interprétation, d'exécution, soit du statut de l'immeuble soit du règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre amiable compositeur , statuant en dernier ressort et déchargé de toutes les formalités de procédure .

Cet arbitre est désigné par l'assemblée générale aux deux tiers des voix, des propriétaires présents ou représentés. Si cette majorité requise n'est pas atteinte, le choix de l'arbitre sera fait par Monsieur le Juge de paix compétent ratione loci, sur requête de la partie la plus diligente .

Les demandes de paiement de provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents .

2°) Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit .

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant ou titulaire, à un droit d'une partie quelconque de l'immeuble est subrogé de plein droit, par le seul fait, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite, résulter de ce règlement général .

3°) La répartition des charges établies par le présent acte ne peut être modifiée qu'à la majorité des deux tiers de

l'ensemble des voix.

4°) Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit, élu dans l'immeuble même .

X. Election de domicile .

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile.

XI. Dispositions transitoires .

Premières charges communes .

L'achat du premier mobilier commun des poubelles et ustensiles de nettoyage constitue une première charge commune aux seuls appartements des étages, que chaque acquéreur remboursera aux comparants .

Frais du présent acte de base .

Les frais du présent acte de base seront supportés par chaque acquéreur de locaux privatifs à concurrence de soixante-cinq francs par millième dans les quotités de base ou six francs cinquante centimes par dixmillièmes.

Ces frais seront remboursés aux comparants par chaque acquéreur.

DONT ACTE .

Passé à Schaerbeek, en l'étude .

Lecture faite de tout ce qui précède les comparants ont signé avec nous notaire .

(Suivent les signatures)

Enregistré à Schaerbeek, 4e bureau quinze rôles un renvoi le treize octobre 1987 vol. 142 fol. 51 case 17. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur ai, (signé) Paula De Waerhert.

Suivent les plans dûment enregistrés.

POUR EXPEDITION CONFORME.