



ÉTUDE
de
Maître Robert VERBRUGGEN
NOTAIRE

Place Bara, 22

à ANDERLECHT - 1070 BRUXELLES

Téléphones : 21.92.30 - 22.11.13
— 523.34.34

ACTE de BASE
de la
RÉSIDENCE
Arc-en-Ciel I

à MOLENBEEK St JEAN

Boulevard Edmond Machtens,

angle boulevard Louis Mettewie

Résidence ARC-EN-CIEL I.

en construction à Molenbeek-Saint-Jean, Boulevard Edmond Mach-tens, à l'angle du Boulevard Louis Mettewie et de l'avenue du Condor.

ACTE DE BASE,

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-TROIS.

Le dix-huit décembre.

Par devant Maître Robert VERBRUGGEN, Notaire résidant à Anderlecht.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

L'IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION, société anonyme dont le siège social est établi à Bruxelles, rue de l'Etuve, numéro 12, constituée par acte du notaire Edmond INGEVELD rési-dant à Ixelles, en date du vingt-neuf décembre mil neuf cent quarante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-deux janvier suivant, sous le numéro 1254, et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par acte du notaire VERBRUGGEN soussigné, en date du douze octobre mil neuf cent soixante, publiés aux annexes du Moniteur Belge des deux, trois et quatre novembre suivant, sous le numéro 28.982.

Ici représentée par : les sociétés anonymes DELEC et Entre-prises L'ECLUSE ci-après nommées, en vertu des pouvoirs insérés dans l'acte reçu par les notaires Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles et Robert VERBRUGGEN soussigné, le neuf novembre mil neuf cent septante-trois, dont question ci-après.

Ci-après dénommée "I.F.C." ou "PROPRIETAIRE DU TERRAIN".

Et D'AUTRE PART :

1) La société anonyme "DELEC" dont le siège social est établi à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Vanzande, 25; con-stituée suivant acte reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN soussigné, le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge du treize octobre suivant, sous le numéro 27.617, et dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et en dernier lieu, aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN soussigné, le douze juin mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes du Moniteur Belge le cinq juillet mil neuf cent septante-trois, sous le numéro 2187-7.

Société immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 2968.49.

Ici représentée par deux de ses administrateurs :

- 1) [redacted] docteur en droit, demeu-
 2) [redacted] administrateur de sociétés, de-

Réélus respectivement à leurs dites fonctions par les assemblées générales des vingt-cinq mai mil neuf cent septante et premier juin mil neuf cent septante-et-un, publié aux annexes du Moniteur Belge des dix-huit juin mil neuf cent septante, numéro 1810-10 et trois juillet mil neuf cent septante-et-un, numéro 2076-14.

2) La Société Anonyme "ENTREPRISES L'ECLUSE" ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Vanzande, 25, immatriculée au registre de commerce de Bruxelles, sous le numéro 29.604.

Société constituée par acte reçu par le notaire soussigné le deux juillet mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt juillet suivant, sous le numéro 20.941, et dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises, et, en dernier lieu par acte dudit notaire VERBRUGGEN soussigné, en date du douze juin mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du cinq juillet suivant, sous le numéro 2187-5.

Elle représentée par : son administrateur-délégué :
 [redacted] entrepreneur, demeurant

Agissant conformément aux articles 13, 14 et 16 des statuts réélus à sa dite fonction par l'assemblée générale du six juin mil neuf cent septante-deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du premier juillet suivant, sous le numéro 1965-2.

Les sociétés "DELEC" et "ENTREPRISES L'ECLUSE" susdites, formant ensemble une association momentanée, sont ici dénommées "LES CONSTRUCTEURS".

Lesquelles comparantes, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

SECTION I. - EXPOSE PRELABLE.

A) Description du terrain.

L'IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION est propriétaire du terrain dont la description suit :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

Une parcelle de terrain située à front du Boulevard Edmond Machtens, à l'angle du Boulevard Louis Mettwie, et de l'avenue du Condor, contenant en superficie d'après le mesurage ci-après relaté soixante-sept ares dix-sept centiares septante-trois décimilliaires, cadastrée ou l'ayant été section C, partie des numéros 137/C, 241/A.4, 241/B.4, 241/C.2, 241/Z.3, 67/K, 67/F, 67/G et 66/d.2.

Tel que ce terrain est figuré sous les parties A et C, entourées respectivement d'un liseré rouge et d'un liseré bleu

au plan avec procès-verbal de mesurage dressé le treize novembre mil neuf cent septante-trois par géomètre-expert immobilier, ; lequel plan bien connu des parties, est demeuré annexé à l'acte de base de l'ARC-EN-CIEL II, reçu par le notaire soussigné le seize novembre mil neuf cent septante-trois.

B) ORIGINE DE PROPRIETE.

L'IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION déclare être propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, savoir :

1) Une partie de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean en vertu d'un acte administratif reçu par Monsieur Edmond MACHTENS, bourgmestre de Molenbeek-Saint-Jean, le dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-huit juillet mil neuf cent soixante-cinq, volume 3242, numéro 9.

2) L'autre partie pour l'avoir acquise de Monsieur et Madame , sans profession, à Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte de vente reçu par le notaire Pierre Van Assche ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean le trente-et-un janvier mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatorze février mil neuf cent soixante-neuf, volume 3962, numéro 12.

en étaient propriétaires depuis plus de trente ans, en vertu des actes reçus par le notaire Clavareau ayant résidé à Bruxelles les quatre juin mil neuf cent vingt-et-un et vingt-cinq août mil neuf cent vingt-et-un, et d'un acte administratif intervenu avec la Commune de Molenbeek-Saint-Jean le neuf août mil neuf cent vingt-neuf; ces trois actes ont été transcrits à Bruxelles, respectivement les vingt-et-un juin mil neuf cent vingt-et-un, volume 684, numéro 9; huit septembre mil neuf cent vingt-et-un, volume 739, numéro 8 et vingt-et-un août mil neuf cent vingt-neuf, volume 1786, numéro 16.

C) CONDITIONS PARTICULIERES.

L'acte administratif du dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, rappelé dans l'origine de propriété qui précède, contient notamment les stipulations suivantes ici textuellement reproduites :

- " 3) La commune venderesse fait cession gratuite au domaine
- " public communal des assiettes de voirie et de parkings pu-
- " blics, figurés sous teinte jaune au plan de situation ci-
- " annexé et qui sont ses propriétaires.
- " 4) La société acquéreur fait cession gratuite à la voirie
- " publique des terrains teintés de rose au plan de situation
- " ci-annexé, qui sont ses propriétés et qui sont destinés à
- " constituer l'assiette du Boulevard Edmond Machtens ainsi
- " que d'une voie publique projetée.

- " 5) La société acquéreur fera cession gratuite à la voirie
 " publique à concurrence des quanta réglementaires - des
 " terrains, hachurés de rouge et situés dans les limites de
 " blocs 0, I, et II, qu'elle aura acquis ou acquerra de
 " tiers et qui sont destinés, selon les indications du plan
 " de situation, à constituer des assiettes de voie publique
 " La commune venderesse de son côté poursuivra, conformémen
 " au règlement communal en la matière, la cession des ter-
 " rains, hachurés de rouge et situés dans les limites des
 " blocs 0, I et II, appartenant à des tiers et qui sont des
 " tinés, selon les indications du plan de situation, à con-
 " stituer des assiettes de voie publique. Il est précisé
 " que, dès à présent, les cessions sont réglementairement
 " terminées pour ce qui concerne les terrains d'assiette de
 " voirie teintés de vert au plan de situation ci-annexé.
- " 6) Les terrains à bâtir vendus par la Commune à la socié-
 " té acquéreur sont affranchis de la taxe de cession à la
 " voie publique. Il en est de même de ceux vendus par la so-
 " ciété anonyme IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION à l.
 " Commune.
- " 7) La société acquéreur et la commune venderesse s'enga-
 " gent réciproquement à régler à l'amiable, à titre onéreux
 " ou par voie d'échange sans soulte et au besoin par accord
 " tripartite avec des tiers, tous problèmes de cessions à l.
 " voie publique ainsi que de reprises de reliquats d'empri-
 " se imbatissables tels quels.
- " 8) a) La société acquéreur fera exécuter et financera ,
 " sous la surveillance de la commune venderesse, en commen-
 " çant dans les trois mois des présentes, la totalité des
 " travaux de construction du Boulevard Edmond Machtens entr
 " l'avenue Brigade Piron et le Boulevard Louis Mettwie - y
 " compris la jonction constituée par la rue du Colibri - et
 " selon les plans, métrés, cahier spécial des charges qui
 " seront soumis à l'approbation de la commune venderesse.
 " Par travaux de construction du Boulevard, il faut enten-
 " dre les terrassements en remblais et déblais pour mise
 " sous profil régulier, la construction des égouts secondai-
 " res dédoublés et établis en trottoirs, la pose des bordu-
 " res de trottoir et terre-pleins centraux, les revêtements
 " en béton asphaltiques des deux bandes de circulation et
 " voies de traverses.
- " Les travaux de construction du boulevard seront étudiés,
 " dressés et payés par la société acquéreur, sans frais pour
 " la commune venderesse et exécutés par un entrepreneur agré
 " par la commune venderesse et dont la solvabilité et l'honc
 " rabilité seront nettement établies.
- " La commune venderesse prendra les accords nécessaires pour
 " que soient installées, sans frais pour la société acqué-
 " reur, les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité
 " dans la voie publique susdite.
- " b) La société acquéreur fera exécuter et financera les
 " travaux de construction - terrassements, égouts, bordures
 " et revêtements de chaussée - des voies publiques et par-
 " kings, teintés de jaune de rose et hachurés de rouge ,
 " situées à l'intérieur des blocs 0, I et II figurés au
 " plan de situation ci-annexé. Ces voiries seront créées

" préalablement au lotissement des parcelles desservies par
 " ces voiries et selon des plans, métrés et cahiers spéciaux
 " des charges dressés sans frais pour la commune et approu-
 " vés par la commune venderesse.

" Ce qui est dit à l'alinéa a) ci-avant concernant le finan-
 " cement des poses des canalisations d'eau, de gaz et d'élec-
 " tricité est intégralement applicable aux voiries visées a
 " présent alinéa b).

" c) La commune venderesse recueillera dans son domaine
 " public tous les travaux exécutés par la société acquéreur
 " et ce moyennant une réception en bonne et due forme effec-
 " tuée préalablement.

" La commune venderesse remboursera à la société acquéreur-
 " au plus tard s i x m o i s après la réception provi-
 " soire des travaux- le montant des travaux de voirie, majoré
 " des frais d'études et de surveillance, et des parkings exé-
 " cutés devant des terrains restés appartenir à la commune
 " venderesse.

" d) La commune prêtera, en outre, ses bons offices pour
 " calculer le montant des taxes réglementaires de rembourse-
 " ment des travaux de voirie publique exécutés devant des
 " terrains restés appartenir à des tiers.

" e) La commune venderesse prendra à sa charge l'installa-
 " tion de l'éclairage public et les plantations d'alignement
 " dans les voies publiques dont question dans le présent
 " acte.

" 9) La société acquéreur est tenue, pour ce qui concerne
 " le lotissement des biens dont elle est propriétaire-aussi
 " bien ceux acquis de la commune venderesse que ceux acquis
 " de tiers - à se conformer aux articles 56, 57 et 58 du
 " titre III du "permis de lotir" de la loi organique de l'
 " Aménagement du territoire et de l'urbanisme du vingt-neuf
 " mars mil neuf cent soixante-deux.

" La société acquéreur édifiera sur les terrains acquis par
 " elle un ensemble de bâtiments conformes aux implantations
 " figurés au plan de situation ci-annexé ainsi qu'aux cro-
 " quis de formes, de gabarits et de destination annexés aux
 " lettres de la société acquéreur datées du dix-neuf mars
 " mil neuf cent soixante-quatre - références JA/JVD et
 " JA/JDR/143-1 - et rattachés au susdit plan de situation.
 " De plus, un garage souterrain sera construit sous la parce
 " le occupée par le bâtiment D.

" Ces bâtiments sont édifiés dans les délais ci-après :

" a) les bâtiments non repérés par des lettres ne sont pas
 " soumis à délai de réalisation;

" b) le bâtiment A. sera entamé dans le délai de deux ans
 " comptés à partir de la date de la passation de l'acte;

" c) les bâtiments B. seront entamés dans le délai de quatre
 " ans comptés à partir de la date de la passation de l'acte;

" d) les bâtiments C. et D. seront respectivement entamés
 " dans des délais de cinq et sept ans comptés à partir de la
 " date de passation du présent acte.

" Par "bâtiments entamés", il faut entendre que les travaux
 " de terrassements, les fondations et la mise sous toit du
 " rez-de-chaussée relatifs à ces bâtiments seront terminés.

- 10) Lorsque deux immeubles contigus présentent une différence de gabarit en hauteur de plus d'un mètre, mesure prise sur le pignon mitoyen et dans le plan de la façade à rue, la partie émergente du pignon mitoyen sera construite avec les mêmes matériaux que ceux de la façade de l'immeuble émergent.
- Lorsque la différence de hauteur ainsi mesurée dépasse la hauteur d'un étage normal, la partie émergente sera, en outre, percée de fenêtres munies de châssis de même type et format que ceux utilisés pour la façade à rue de l'immeuble émergent.
- 11) La société acquéreur a l'obligation d'aménager à ses seuls frais la totalité des parcelles à bâtir dont elle est et deviendra propriétaire dans les limites des blocs numéros 0, I et II figurés au plan de situation ci-annexé. Cet aménagement comprendra :
- a) la construction des bâtiments à édifier sur les parcelles à bâtir acquises tant de la commune venderesse que de propriétaires privés.
 - b) la construction, à l'intérieur de ces parcelles à bâtir, des égouts de décharge;
 - c) la fourniture et la pose, à l'intérieur de ces parcelles à bâtir, par les soins des sociétés concessionnaires et aux frais de la société acquéreur, de toutes canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, nécessaires à l'alimentation des bâtiments, à l'éclairage intérieur desdites parcelles à bâtir, à l'arrosage des voies intérieures et des jardins ;
 - d) la construction en dur des revêtements des voiries et parkings, ceux-ci en nombre suffisant, intérieurs auxdites parcelles à bâtir. Ces voiries seront conçues de façon à permettre la circulation des véhicules du service communal d'enlèvement des ordures ménagères;
 - e) l'aménagement des jardins avec pelouses, parterres fleuris et plantations d'arbres; coins de jeux pour enfants avec bacs de sable et pistes de skating, intérieurs auxdites parcelles à bâtir;
 - f) la construction et la plantation des clôtures d'alignements et de séparations entre jardins;
 - g) l'établissement d'un éclairage suffisant à l'intérieur desdites parcelles à bâtir.
- Tous ces aménagements, intérieurs aux parcelles à bâtir, ont un caractère privé et sont, à ce titre, établis et entretenus aux seuls frais de la société acquéreur ou de ses ayants-droit.
- 12) a) les constructions feront l'objet d'une demande de permis de bâtir préalable, accompagnée des plans de construction détaillés et complets, dressés à l'échelle prescrite par les règlements communaux en la matière, le tout en conformité des prescriptions des articles 44 à 55 inclus du titre II du "permis de bâtir" de la loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux sur l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- b) il est stipulé que :

- " - l'exploitation de toute industrie tombant ou non sous
 " l'application de l'arrêté du Régent du onze février mil
 " neuf cent quarante-six et arrêtés subséquents sur le ré-
 " glement général pour la protection du travail est inter-
 " dite dans toute l'étendue des terrains faisant l'objet des
 " présentes.
 " - l'exploitation de tout commerce est interdite dans les
 " immeubles construits et à construire à front du boulevard,
 " sauf dérogation expresse accordée par le Collège échevi-
 " nal, lequel sera seul juge sur ce point;
 " - l'exploitation de tout commerce tombant ou non sous l'
 " application de l'arrêté du Régent du onze février mil neuf
 " cent quarante-six dont question plus haut est, dans toute
 " l'étendue des terrains faisant l'objet des présentes et
 " sous réserve de ce qui est dit au précédent alinéa, soumis
 " à l'autorisation préalable du Collège échevinal, lequel
 " sera seul juge sur ce point.
 " 13) Les obligations relatives à la bâtisse et à l'aménage-
 " ment des parcelles à bâtir frappent - au fur et à mesure
 " qu'ils entrent dans le patrimoine de la société acquéreur-
 " les terrains, tant ceux issus de biens communaux que ceux
 " issus de biens privés, situés à l'intérieur des blocs numé-
 " ros 0, 1 et 11 figurés au plan annexé aux présentes.
 " Elles constituent des obligations réelles grevant à titre
 " de servitude lesdits terrains acquis par la société acqué-
 " reur-fonds servant- au profit du domaine public communal-
 " fonds dominant - et suivent lesdits terrains en quelque
 " main qu'ils passent et sous quelque façon - cession ou lo-
 " cation onéreuse ou gratuite - constitution de gage ou tout
 " autre façon - dont lesdits terrains passent entre ces mains,
 " le tout sans qu'il puisse en résulter aucune novation.
 " 14) Les taxes de bâtisse sont dues et liquidées au fur et
 " à mesure de la mise sous toit des différents bâtiments édi-
 " fiés par la société acquéreur ou ses ayants droit.
 " 15) La société acquéreur s'interdit de revendre ou d'hypo-
 " théquer tout ou partie des biens acquis de la commune ven-
 " deresse et contenus dans l'un des trois blocs numérotés 0,
 " I et II au plan de situation ci-annexé, tant que la commune
 " venderesse n'aura pas été intégralement payée du prix de
 " vente restant dû pour le bloc ou partie du bloc dans lequel
 " sont situés les biens que la société acquéreur se propose
 " de vendre. "

Les futurs propriétaires d'une partie quelconque de l'im-
 meuble à ériger seront subrogés dans les droits et obligations
 résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles
 soient encore d'application.

D) Autorisation de bâtir.- Renonciation au droit d'
accession.- Option d'achat.

Suivant acte reçu par les notaires Francis Omer Huylebrouck
 à Bruxelles et Robert Verbruggen soussigné le neuf novembre mil
 neuf cent septante-trois, actuellement soumis à la formalité
 de la transcription, les sociétés comparantes ont convenu ce
 qui suit :

1) L'IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION a autorisé les sociétés DELEC et ENTREPRISES L'ECLUSE à construire sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples, suivant les plans dont il sera question ci-après.

2) Elle a renoncé, au profit des mêmes sociétés DELEC et ENTREPRISES L'ECLUSE, au droit d'accession lui revenant sur les constructions, plantations et ouvrages que ces dernières établiront sur le terrain prédécrit.

3) Elle a donné aux dites sociétés option d'achat sur ledit terrain, laquelle option pourra être levée par les dites sociétés, comparants d'autre part, au profit des acquéreurs d'appartements ou autres éléments privatifs de l'immeuble à construire.

SECTION II. - STATUT IMMOBILIER.

Cet exposé fait, les sociétés comparantes se proposent d'ériger sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples et de placer cet immeuble et le terrain sous le régime de la copropriété de l'indivision forcée, conformément à l'article 577bis du Code Civil et requièrent le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base et le statut immobilier du dit bien.

Elles déclarent opérer la division de l'immeuble par appartements, magasins, garages, caves et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté, actée du présent acte, crée dès ce moment, ces appartements, magasins, garages, caves et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements, magasins, garages, caves et autres locaux privatifs, comprend une partie en propriété privative et exclusive et un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles parties communes se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation de ces locaux privatifs comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble qui sera construit sur le terrain prédécrit et sur le terrain voisin formera un ensemble dénommé "Résidence ARC-EN-CIEL" en néerlandais "REGENBOOG".

Cet ensemble est divisé en deux propriétés distinctes dénommées "Résidence ARC-EN-CIEL I" et "Résidence ARC-EN-CIEL II".

Le présent acte de base concerne uniquement la "Résidence ARC-EN-CIEL I"; la "Résidence ARC-EN-CIEL II" a fait l'objet d'un acte de base reçu par le notaire soussigné le seize novembre mil neuf cent septante-trois.

L'ARC-EN-CIEL I est subdivisé en trois parties dénommées section I, section II et section III.

Ces trois sections comprennent un sous-sol, un rez-de-chaussée et un certain nombre d'étages différents pour chaque section.

Numérotation des appartements.

Chaque appartement sera identifié par les chiffres et lettres suivants :

- a) le premier chiffre (romain) représentera le numéro de la section;
- b) le second chiffre (arabe) représentera l'étage où se trouve l'appartement.
- c) la lettre indiquera le type de l'appartement.
- d) le dernier chiffre indiquera le nombre de chambres qu'il comprend.

Exemple : l'appartement du type C, à deux chambres, situé au quinzième étage de la section II, sera dénommé : II/15/C.2.

ANNEXES.

Les comparantes nous ont ensuite remis, pour être annexés au présent acte de base, les documents suivants :

- 1) une note où figure la description de l'immeuble (analyse des plans);
- 2) le tableau de répartition des quotités dans les parties communes;
- 3) les conditions générales de vente;
- 4) le règlement général de copropriété avec le règlement d'ordre intérieur;
- 5) Le cahier descriptif des matériaux et appareils employés pour le gros-oeuvre et le parachèvement de l'immeuble;
- 5bis) L'addenda numéro 1 de ce cahier descriptif;
- 6) Le permis de bâtir;
- 7) Les plans de l'immeuble à construire, comprenant :

a) Plans d'architecture.

- le plan numéro 10/1, représentant l'implantation;
- le plan numéro 10/2, représentant le plan du sous-sol - garages;
- le plan numéro 10/3, représentant le plan des caves;
- le plan numéro 10/5, représentant le plan du rez-de-chaussée;
- le plan numéro 10/7, représentant le plan de l'étage type des appartements F3, C3, B2, C2, B3, C3;
- le plan numéro 10/9, représentant le plan des appartements variants F4, Y2 et W4.
- le plan numéro 10/10, représentant le plan des appartements I2 et T4.
- le plan numéro 10/11, représentant le plan des appartements variants Q2, O2 et D4.
- le plan numéro 10/13, représentant le plan des appartements variants X4 et Z4.
- le plan numéro 10/14, représentant le plan des appartements U3 et C3.
- le plan numéro 10/15, représentant le plan de l'appartement S4 et l'étage technique.

- le plan numéro 10/16, représentant une coupe de l'immeuble.
- le plan numéro 10/17, représentant le plan de la façade sud. (façade principale).
- le plan numéro 10/18, représentant la façade nord de l'immeuble.
- le plan numéro 10/19, représentant le plan des façades latérales
- le plan numéro 10/22, représentant le plan des égoûts(caves).
- le plan numéro 10/23, représentant le plan des égoûts(garages), et drainage.
- le plan numéro 10/24, étant l'implantation des égoûts(drainage).
- le plan numéro 10/25, étant le plan des appartements C.1 et flats C.f.

b) Plans du chauffage électrique (DIRAC).

- le plan numéro 10/5A, représentant le rez-de-chaussée.
- les plans numéros 10/7B et 10/7bis B, représentant l'étage type, appartements F3, C3, B2, C2, B3 et C3.
- les plans numéros 10/9B et 10/9bis B, représentant les appartements F4, Y2 et W4.
- le plan numéro 10/10B, représentant les appartements I 2 et T4.
- le plan numéro 10/11B, représentant les appartements variants Q2, O 2 et D4.
- le plan numéro 10/13B, représentant les appartements variants X4 et Z4.
- le plan numéro 10/14B, représentant les appartements U3 et L3.
- le plan numéro 10/15B, représentant l'appartement S4.
- le plan(sans numéro) représentant l'appartement C1 et le flat C.f.

c) Plans électricité ().

Ces plans portent les numéros 10/2^A, 10/3^A, 10/5^A, 10/7^B, 10/9^B, 10/10^B, 10/11^B, 10/13^B, 10/14^B, 10/15^B, ainsi que le plan des appartements C1 et flats C.f. portant le numéro 10/25^A.

d) Plans de la cuisine type) portant les numéros 5820 et 5820-C1.

Tous ces documents forment ensemble l'acte de base; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres; ils demeureront ci-annexés, après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par le représentant des sociétés comparantes et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes.

Une traduction en néerlandais du présent acte de base sera établie; en cas de divergence entre le texte français et le texte néerlandais, le texte français prévaudra.

MODIFICATION DES PLANS.

Les plans dont question ci-avant, sont donnés à titre purement indicatif.

Tant que les constructions ne sont pas entièrement terminées, ces plans pourront toujours être modifiés à condition que ces modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des propriétaires.

Plus spécialement, les sociétés comparantes se réservent le droit, jusqu'à l'achèvement complet des constructions, de réunir plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, même s'ils sont à des niveaux différents, de subdiviser un appartement et, dès lors, d'en ventiler les quotités, de modifier la distribution intérieure d'un appartement, de modifier la surface des parties communes tels que les halls ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des locaux supplémentaires ; ces modifications ne sont citées qu'à titre d'exemple.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif ; toute différence avec les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité, pour autant que cette différence n'excède pas dix pour cent.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les sociétés comparantes ont fait établir 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 Résidence "ARC-EN-CIEL I".

Ce règlement est de statut réel. Il sera opposable à tous, par sa transcription. Il ne pourra être modifié que de l'accord unanime des copropriétaires, sauf les dérogations qui y seraient exprimées éventuellement à cet égard.

Il est complété par un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble. Ce règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun, sera imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance, sur une partie quelconque de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine. Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Un exemplaire du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, signé "ne varietur" par les comparants et nous, notaire, demeurera ci-annexé, pour faire partie intégrante du présent acte. Il sera enregistré en même temps que les présentes.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs, ainsi que tous baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du pré-

sent acte de base et de ses annexes, qu'il devra s'y soumettre et qu'il devra se soumettre également à toutes les décisions qui auront été prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

CAHIER DESCRIPTIF DES MATERIAUX.

Les sociétés comparantes ont établi un cahier descriptif des matériaux et appareils employés pour le gros-oeuvre et le parachèvement de l'immeuble.

Sauf convention contraire à intervenir avec les futurs propriétaires, ce document fera la loi des parties à l'occasion des rapports entre les constructeurs et les acquéreurs.

CONDITIONS GENERALES DE VENTE.

Les appartements et autres locaux privatifs seront vendus aux conditions mentionnées dans l'annexe trois du présent acte de base, intitulée "conditions générales de vente". Les acquéreurs devront respecter ces conditions.

CABINE A HAUTE TENSION.

Si la compagnie distributrice d'électricité exigeait, dans l'immeuble ou sur le terrain qui en dépend, l'installation d'un ou plusieurs appareillages de transformation du courant électrique à haute tension, les sociétés comparantes reçoivent dès à présent, mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où les dits appareils de transformation du courant électrique seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seule la compagnie distributrice d'électricité y aura accès toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ce local, c'est-à-dire toutes les installations et matériel en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension, reste la propriété exclusive de la société distributrice qui aura, à sa charge, l'entretien de ce matériel et du local.

Si la société distributrice d'électricité procédait à l'achat d'un droit quelconque, les constructeurs recevront le prix à leur propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires ne doive être fait à ce sujet.

RESERVE DE MITOYENNETE.

Les sociétés comparantes d'autre part se réservent, à leur profit exclusif et sans indemnité, la mitoyenneté du mur pignon contre lequel sera érigé l'immeuble voisin, de telle sorte que les acquéreurs de la Résidence ARC-EN-CIEL I. n'auront aucune revendication à formuler à ce sujet vis-à-vis des propriétaires

de la Résidence ARC-EN-CIEL II.

Ce droit n'entraîne pour les sociétés comparantes aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction, des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

SECTION III. - SERVITUDES.

1) Servitude conventionnelle et par destination de père de famille.

La construction du complexe objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état des choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre, des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc..;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature, (eau, électricité, téléphone, antenne, vide-poubelle, etc..) et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

2) Déplacement et entretien des canalisations.

Toutes les conduites d'eau et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, d'aération et de façon générale, toutes les canalisations, rien excepté ni réservé, seront placées, aux endroits à déterminer, que ce soit dans les parties communes, dans les appartements, les caves ou les garages.

Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite.

Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur propriété pour permettre tous les travaux nécessaires au placement, à l'entretien et à la réparation de ces conduites, tuyaux ou canalisations.

3) Publicité.

a) Publicité des constructeurs.

Pendant toute la durée des travaux de construction de l'immeuble et même après leur achèvement, les sociétés comparantes pourront faire toute publicité qu'elles jugeront utile pour la vente ou la location des appartements et autres locaux privatifs et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels que affiches, panneaux, toiles, enseignes publicitaires, avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés.

Cette publicité pourra s'exercer soit sur la façade et la toiture de l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est-à-dire à titre purement exemplatif, dans les jardins, cours, terrasses, parkings, ceci en dérogation aux stipulations du règlement de copropriété.

Les sociétés DELEC et Entreprises L'ECLUSE se réservent également le droit d'aménager un pavillon de vente sur le terrain prédécrit et dans les jardins, et de maintenir ce pavillon jusqu'à la vente du dernier bien privatif et jusqu'après exécution de tous les engagements pris par les vendeurs.

b) Publicité des sous-traitants et fournisseurs.

En outre, mais uniquement pendant la durée des travaux, les sous-traitants et fournisseurs pourront également annoncer publiquement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en la matière et selon les modalités qui seront arrêtées par les sociétés comparantes.

4) Véhicules en sous-sol - jardins - toitures.

a) Servitudes de passage des véhicules en sous-sol.

Les garages des deux bâtiments, situés en sous-sol, n'ont qu'une seule entrée et sortie.

En conséquence, il est créé dès à présent, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, le droit de passage tant sur les routes et rampes d'accès que sur les aires de manoeuvre en sous-sol, pour tout véhicule d'un bâtiment à l'autre et vice versa.

b) les jardins.

Les jardins entourant les deux bâtiments formeront un seul ensemble qui sera entretenu aux frais des occupants des Résidence ARC-EN-CIEL I et Résidence ARC-EN-CIEL II.

Les occupants d'une résidence auront le droit de passage, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, sur la partie de jardin, trottoir et autres accès appartenant à l'autre bâtiment et vice versa.

Les frais d'entretien de ces jardins et de leurs accès incomberont à tous les occupants des deux résidences; ils seront répartis comme suit : cinquante-cinq pour cent à charge de la Résidence ARC-EN-CIEL I et quarante-cinq pour cent à charge de la Résidence ARC-EN-CIEL II. Ch. que résidence répartira sa quote-part dans ces frais entre toutes les parties privatives au prorata des quotités dans les parties communes.

c) Toiture.

L'accès aux toitures est strictement interdit, sauf uniquement en cas de nécessité, sinistre ou pose de publicité.

Les usagers éventuels veilleront à ne pas dégrader le revêtement d'étanchéité.

55%
45%₀

SECTION IV. - CONSEIL SUPERIEUR DE GERANCE.

Afin que les différents bâtiments constituant la Résidence "ARC-EN-CIEL" forment un ensemble cohérent et gardent cet aspect d'unité indispensable à cette réalisation, tout ce qui concerne ~~la gestion, l'entretien, la réparation et la répartition des~~ travaux des parties de l'immeuble visible de la rue et des jardins, sera de la ~~compétence d'un conseil supérieur de gerance~~.

Ce conseil supérieur de gerance sera composé de six membres soit trois membres élus par les copropriétaires de chaque bâtiment.

Ce conseil supérieur de gerance se choisira un président à la majorité simple. La présidence sera assurée d'année en année, alternativement par un représentant de chaque bâtiment.

Il se réunira chaque fois que le président du conseil de gerance d'un bâtiment le demande et en tous cas au moins une fois l'an à une date fixe à déterminer par le dit conseil supérieur de gerance lors de sa première réunion.

Il délibérera à la majorité simple, sauf stipulation contraire dans le présent acte. En cas d'égalité de voix, celle du président sera prépondérante.

Il aura dans ses attributions tout ce qui concerne :

- 1) le style et l'harmonie des bâtiments formant la Résidence "ARC-EN-CIEL", même s'il s'agit de choses privées, telles que la peinture des fenêtres et balcons, placement de persiennes ou auvents, ornementation florale des balcons et de toutes les parties visibles de la rue et des jardins, réparation et entretien des façades;
- 2) l'entretien des jardins et de leurs accès;
- 3) l'entretien et le rejointoyage des façades;
- 4) la circulation des véhicules dans les sous-sols des bâtiments, la sécurité du trafic sur les rampes d'accès et les aires de manoeuvre, l'apposition de toute plaque de signalisation, la limitation de vitesse, l'entretien de ces rampes d'accès et aires de manoeuvre.

Et en général tout ce qui concerne la gerance de toutes les parties des bâtiments utilisés par l'ensemble des occupants du complexe immobilier, même non explicitement prévu au présent chapitre.

La création du conseil supérieur de gerance étant faite dans l'intérêt de tous les bâtiments formant la Résidence "ARC-EN-CIEL", la partie du présent acte de base qui concerne ce conseil ne pourra être modifié que par décision prise à l'unanimité des voix des copropriétaires de chaque bâtiment.

L'acte de base de chaque bâtiment stipulera les mêmes conditions en ce qui concerne le conseil supérieur de gerance.

SECTION V. - CESSION DU TERRAIN POUR LES JARDINS.

Les sociétés DELEC et Entreprises L'ECLUSE se réservent le droit de céder, aux conditions qu'elles détermineront, à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, les parties de terrain entourées d'un liseré bleu au plan du géomètre ci-an-

nexé, lesquelles parties de terrain sont destinées à l'aménagement des jardins.

A cet effet, tous les acquéreurs d'un appartement ou d'une partie quelconque de l'immeuble devront obligatoirement dans l'acte de vente et comme condition de cette vente, donner mandat irrévocable aux dites sociétés DELEC et Entreprises L'ECLUSE ou à l'une d'elles seulement, pour céder tous les droits dans les dites parcelles de terrain.

Appartement D.4. au dix-septième étage.

L'appartement dénommé D.4. au dix-septième étage est situé en partie dans la section III de la Résidence "ARC-EN-CIEL I." et en partie dans la section IV de la Résidence "ARC-EN-CIEL II" (immeuble dont l'acte de base a été dressé par le notaire sousigné le seize novembre mil neuf cent septante-trois).

La partie de cet appartement située dans la section IV est dénommée D.4.bis et possède soixante dixmillièmes dans les parties communes de la Résidence ARC-EN-CIEL II.

Elle formera une seule entité juridique avec la partie située dans la section III de la Résidence ARC-EN-CIEL I; les quotités attribuées dans cette dernière résidence s'élèvent à quatre-vingts/dixmillièmes.

En conséquence, ces deux parties ne formeront qu'un seul appartement qui ne pourra jamais être divisé et qui comprendra en copropriété et indivision forcée :

- a) soixante/dixmillièmes dans les parties communes de la Résidence ARC-EN-CIEL II;
- b) quatre-vingts/dixmillièmes dans les parties communes de la Résidence ARC-EN-CIEL I.

TERRASSES.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses aménagées sur les toits devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture.

Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage, pour tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de leur terrasse et à son entretien.

COMPTEURS GENERAUX.

a) Compteur d'eau.

Le compteur principal d'eau sera situé dans la partie "réservée aux équipements techniques" qui lui est destinée, l'introduction d'eau par la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux pour l'ensemble du bâtiment étant faite en une seule phase, commune aux deux résidences.

Le ou les compteurs généraux de la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux sont communs aux résidences ARC-EN-CIEL I et ARC-EN-CIEL II.

b) Compteurs pour l'éclairage des communs:

Les installations de suppressions d'eau, les adoucisseurs d'eau et, en général, tout équipement contenu dans les locaux "réservé aux équipements techniques" sont raccordées à un ou des compteurs situés juridiquement dans l'entité ARC-EN-CIEL II. Ces installations étant d'usage commun aux entités ARC-EN-CIEL I et ARC-EN-CIEL II, leurs consommations électriques seront réparties comme suit :

- cinquante cinq pour cent à charge de la Résidence ARC-EN-CIEL I;
- quarante cinq pour cent à charge de la Résidence ARC-EN-CIEL II.

Chaque résidence répartira sa quote-part dans ces frais entre toutes les parties privatives au prorata des quotités dans les parties communes.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Toutes contestations auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation et l'application du présent acte de base et du règlement de copropriété, entre copropriétaires ou entre copropriétaires et gérants ou entre constructeur et acquéreur, seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, par le notaire détenteur de la minute de l'acte de base, sur requête de la partie la plus diligente.

Si le constructeur est partie au conflit, l'arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Le compromis arbitral liera la partie défaillante régulièrement sommée.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais prescrits par le Code de Procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui et en tous cas, dans les six mois de l'acceptation de son mandat; elle sera à l'abri de tout recours tant ordinaire qu'extraordinaire.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, pour quelque motif que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les sociétés comparantes font élection de domicile en leur siège social respectif.

DONT ACTE.

Fait et passé à Anderlecht en l'Etude.

Et après lecture faite, les mandataires des sociétés comparantes ont signé avec nous, Notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré treize rôles, deux renvois, à Anderlecht, premier bureau, le vingt-et-un décembre mil neuf cent septante-trois, volume 231, folio 87, case 19. Reçu cent cinquante francs. (150.-) Le Receveur. Signé. C. GERARD.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE " Résidence ARC-EN-CIEL I."

ANALYSE DES PLANS D'ARCHITECTURE.

La Résidence ARC-EN-CIEL I comprendra :

A) Plan numéro 10/2.- SOUS-SOL (GARAGES).

a) Parties communes : la rampe d'accès, les aires de manoeuvre, un réduit, un emplacement pour cabine haute tension supplémentaire, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseurs.

b) Parties privatives : nonante-quatre garages numérotés de 15 à 38; 67 à 90; 116 à 161, comprenant chacun en propriété privative, le garage proprement dit avec sa porte.

B) Plan numéro 10/3.- SOUS-SOL (CAVES).

a) Parties communes : les trois sections (sections I, II et III) comprenant chacune : un palier, deux cages d'ascenseurs, un silo vide-ordures, deux locaux ordures, un sas, un local compteurs d'électricité pour les communs, un local dénommé hydrant-dérouleuse, les différents dégagements donnant accès aux caves et aux garages, les chutes des eaux usées, des eaux pluviales et des water-closets, les décharges des cuisines.

De plus, derrière les ascenseurs de la section II se trouvent deux sas et une cage d'escaliers; la cave numéro 113 réservée à la conciergerie.

b) parties privatives : cent vingt-et-une caves, numérotées de 1 à 112 et 114 à 122, comprenant chacune, la cave proprement dite avec sa porte.

C) Plan numéro 10/5. - REZ-DE-CHAUSSEE.

a) Parties communes :

- deux halls d'entrée dénommés "hall primaire sud";
- deux halls principaux donnant accès, celui de gauche aux sections I et II, celui de droite aux sections II et III;
- pour chaque section (I, II, III) une cage d'escaliers, deux cages d'ascenseurs, un local pour compteurs d'électricité, un local hydrant-dérouleuse, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, un sas, un local réserve;
- un escalier supplémentaire de secours à usage des occupants des deux bâtiments; un escalier menant au sous-sol, sur local dénommé "collis".

La conciergerie : située dans la section III, comprenant : un hall d'entrée, une cuisine, un living, un hall de nuit, un water-closet, une douche avec water-closet, deux réduits, une salle de bains et trois chambres à coucher.

b) Parties privatives :

Les locaux à usage commercial, situés dans la section I, dénommés R.1., comprenant : un grand local avec son entrée particulière, un local réserve, un vestiaire avec lavabo, un water-closet, un grand réduit.

D) Plan numéro 10/7. - ETAGE TYPE.

a) Parties communes : pour chaque section : un palier avec une cage d'escaliers, deux cages d'ascenseurs, un local pour compteurs d'électricité, un local hydrant-dérouleuse, les aeras, les tuyauteries et gaines de passage, un sas, une gaine vide-ordures.

b) Parties privatives : section I :

1) L'appartement type F.3. du premier au onzième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, un office, une cuisine, un living avec terrasse sur façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bains, trois chambres dont deux avec terrasse, une grande terrasse sur façade latérale avec deux réduits.

2) L'appartement type C.3. du premier au onzième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bains, trois chambres avec terrasse sur façade arrière.

Les appartements type F.3. et C.3. prédécrits sont du type "variant", c'est-à-dire que l'appartement F.3., prévu initialement avec trois chambres, pourra comprendre quatre chambres au détriment de l'appartement C.3. du même niveau qui deviendrait du type Y.2. décrit plus loin.

c) Parties privatives : section II. :

3) L'appartement type B.2. du premier au vingtième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse sur façade principale, un hall de nuit, deux réduits, un water-closet, une salle de bains, deux chambres avec terrasse sur façade arrière.

4) L'appartement type C.2. du premier au vingtième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit, deux réduits, un water-closet, une salle de bains, deux chambres avec terrasse sur façade arrière.

d) Parties privatives : section III :

5) L'appartement type B.3. du premier au dix-neuvième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bains, trois chambres avec terrasse sur façade arrière.

6) L'appartement type C.3. du premier au sixième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale; un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bains, trois chambres avec terrasse sur façade arrière.

E) Plan numéro 10/9.

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aérés, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleur, la cage de l'escalier supplémentaire de secours, à usage des occupants des deux bâtiments, la cage d'escaliers avec la machinerie des ascenseurs de la section III.

b) Parties privatives : Section I.

7) L'appartement type F.4. du douzième au dix-neuvième étage comprenant : un hall, un vestiaire, un office, une cuisine, un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bains, quatre chambres dont trois avec terrasse sur façade arrière, une grande terrasse sur façade latérale avec deux réduits.

8) L'appartement type Y.2. du douzième au dix-neuvième étage, comprenant : un hall, une cuisine, et un living avec terrasse sur façade principale, un hall de nuit avec deux petits réduits, un grand réduit, un water-closet, une salle de bains, deux chambres avec terrasse sur façade arrière.

Les appartements type F.4. et Y.2. prédécrits sont du type "variant", c'est-à-dire que l'appartement F.4. prévu initialement avec quatre chambres, pourra comprendre trois chambres, la quatrième chambre s'ajoutant à l'appartement Y.2. du même niveau, qui deviendrait du type C.3. prédécrit.

c) Parties privatives : section II.

9) L'appartement type V.4. situé au vingt-et-unième étage, comprenant : un hall d'entrée, un office, une cuisine, une salle à manger et un living avec terrasse en façade principale; un hall de nuit, un vestiaire, deux water-closets, trois réduits, une douche avec water-closet, deux salles de bains, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière, une grande terrasse latérale avec réduit.

10) L'appartement type W.4. situé au vingt-et-unième étage, comprenant : un hall d'entrée, un office, une cuisine, une salle à manger, un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit, un vestiaire, deux water-closets, trois réduits, une douche avec water-closet, deux salles de bains, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière, une grande terrasse latérale avec réduit.

Note: L'appartement V.4. est identique à l'appartement W.4., l'emplacement des pièces étant simplement inversé.

F) Plan numéro 10/10.

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aérars, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleur.

b) Parties privatives : Section III.

11) L'appartement type T.4. situé au vingtième étage de la section III, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine, un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit; un water-closet; une douche avec water-closet, une salle de bains, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière, une salle à manger, donnant accès sur une grande terrasse latérale avec réduit.

G) Plan numéro 10/11.

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aérars, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleur, la machinerie des ascenseurs de la section IV.

b) Parties privatives :

12) L'appartement D.4. situé au dix-septième étage, comprenant :
- dans la section III : un hall avec vestiaire, une cuisine et une partie du living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, un réduit, trois chambres avec terrasse sur façade arrière.
- dans la section IV (dénommé D.4.bis) : la seconde partie du living, une salle de bains, une quatrième chambre, deux réduits, une grande terrasse latérale.

Le tout ne formant qu'une seule propriété privative comme stipulé à l'acte de base.

H) Plan numéro 10/13.

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aérars, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleur, la cage d'escaliers de secours.

b) Parties privatives : Section II.

13) L'appartement type X.4.; situé au vingt-deuxième étage, comprenant : un hall d'entrée, un office, une cuisine, une salle à manger et un living avec terrasse en façade, un hall de nuit, un vestiaire, deux water-closets, deux réduits, une douche avec water-closet, deux salles de bains, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière.

14) L'appartement type Z.4. situé au vingt-deuxième étage, comprenant : un hall d'entrée, un office, une cuisine, une salle à manger et un living avec terrasse en façade, un hall de nuit, un vestiaire, deux water-closets, deux réduits, une douche avec water-closet, deux salles de bains, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière.

I) Plan numéro 10/14.

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aeras, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleuse.

b) Parties privatives : section III.

15) L'appartement L.3. des dix-huitième et dix-neuvième étages, comprenant : un hall avec vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bains trois chambres avec terrasse sur façade arrière.

J) Plan numéro 10/15.

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aeras, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleuse.

b) Parties privatives : Section I.

16) L'appartement type S.4. situé au vingtième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, un hall de service, un réduit, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bains, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière, une grande terrasse latérale.

K) Plan numéro 10/16.

Ce plan représente une coupe de l'immeuble.

L) Plan numéro 10/17.

Ce plan représente la façade sud (façade principale) de la Résidence "ARC-EN-CIEL".

M) Plan numéro 10/18.

Ce plan représente la façade Nord de l'immeuble.

N) Plan numéro 10/19.

Ce plan représente les façades latérales de l'immeuble.

O) Plan numéro 10/22.

Ce plan représente les égouts (caves).

P) Plan numéro 10/23.

Ce plan représente le plan des égouts (garages) et drainage.

Q) Plan numéro 10/24.

Ce plan représente l'implantation des égouts (drainage).

R) Plan numéro 10/25.

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aéras, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, le local hydrant-dérouleuse.

b) Parties privatives :- (section III).

17) L'appartement C.1. du septième au seizième étage, comprenant : un hall avec vestiaire et un réduit, un water-closet, une cuisine, une salle de bains, un living et une chambre avec terrasse sur façade arrière.

18) Le flat C.f. du septième au seizième étage : comprenant : un hall avec vestiaire, un water-closet, un réduit, une salle de bains, une cuisine et une salle de séjour avec terrasse en façade principale.

Annexé à l'acte numéro 21.120. Signé "NE VARIETUR".

(Suivent les signatures).

Enregistré six rôles, sans renvois, à Anderlecht premier bureau le vingt-et-un décembre mil neuf cent septante-trois, volume 35, folio 45, case 18. Reçu cent cinquante francs(150.-).
Le Receveur. Signé. C. GERARD.

RESIDENCE "ARC-EN-CIEL I"

TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES

dans les parties communes de l'immeuble et du terrain :
Les quotités sont divisées en dix-mille/dix-millièmes et
sont réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :

		Quotités en 10.000 èmes		
		par unité	Nombre	TOTAL
A) <u>SOUS-SOL</u> :				
94 garages : numérotés de 15 à 38 (chacun quatre		4	94	376
" de 67 à 90) dix-millièmes				
" de 116 à 161(				
121 Caves : numérotées de I à 112 (chacune un/ et de 114 à 122 (dix-millième		I	121	121
B) <u>REZ-DE-CHAUSSEE</u> :				
Locaux commerciaux dénommés R.I. : nonante-cinq/dix-millièmes		95	I	95
C) <u>ETAGES</u> :				
a) <u>Section I.</u>				
Appartement F.3. (du premier au onzième étage) chacun quatre-vingt-cinq/dix-millièmes.	85	II	935	
Appartement C.3. (du premier au onzième étage) chacun septante-six/dix-millièmes	76	II	836	
Appartement F.4. (du douzième au dix-neuvième étage) : chacun nonante/dix-millièmes)	90	8	720	
Appartement Y.2 (du douzième au dix-neuvième étage) : chacun septante et un/dix-millièmes)	71	8	568	
Appartement S.4 du vingtième étage : cent-dix/ dix-millièmes.	110	I	110	
b) <u>Section II</u> :				
Appartement B.2 (du premier au vingtième étage) chacun : soixante-six/dix-millièmes	66	20	I.320	
Appartement C.2. du premier au vingtième étage) chacun : soixante-six/dix-millièmes	66	20	I.320	
Appartement V.4. du vingt et unième étage:cent trente-neuf/dix-millièmes	139	I	139	
Appartement W.4. du vingt et unième étage : cent trente-neuf/dix-millièmes	139	I	139	
Appartement X.4. du vingt-deuxième étage : cent trente-quatre/dix-millièmes	134	I	134	

Appartement Z.4 du vingt-deuxième étage :
cent trente quatre/dix-millièmes

134	I	134
-----	---	-----

Section III

Appartement B.3. (du premier au dix-neuvième étage) ; chacun septante-huit/dix-millièmes

78	19	1.482
----	----	-------

Appartement C.3. (du premier au sixième étage)
chacun : septante-six/dix-millièmes

76	6	456
----	---	-----

Appartement C.1 (du septième au seizième étage)
chacun quarante/dix-millièmes

40	10	400
----	----	-----

Flat CF (du septième au seizième étage)
chacun trente six/dix-millièmes

36	10	360
----	----	-----

Appartement D.4. du six-septième étage :
quatre-vingts/dix-millièmes

80	I	80
----	---	----

Appartement L.3 des dix-huitième et dix-neuvième
étages ; chacun quatre-vingts/dix-millièmes

80	2	160
----	---	-----

Appartement T.4. du vingtième étage : cent quinze/
dix-millièmes.

115	I	115
-----	---	-----

Ensemble : dix-mille/dix-millièmes :

10.000

ANNEXE A L'ACTE NUMERO : 21.120

SIGNE "NE VARIETUR"

(Suivent les signatures)

Enregistré deux rôles, sans renvoi à Anderlecht, premier bureau, le
21 décembre 1973. Volume 35 folio 45 Case 18. Reçu : Cent cinquante francs.
Le Receveur (signé) C. GERARD.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.CHAPITE I.EXPOSE GENERAL .Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe premier, du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que la destination des locaux.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires (sauf les dérogations qui y seraient éventuellement exprimées à cet égard) lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des Hypothèques compétent.

Article 2.

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe et au détail de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne seront point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie du complexe à leur cessionnaire.

Article 3.

Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, forment, avec l'acte de base, le statut immobilier du complexe.

CHAPITRE II.STATUT DE L'IMMEUBLE.SECTION I.COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.Article 4.

Le complexe comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété, à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont les appartements, magasins, caves et garages et autres locaux privatifs.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées éléments privatifs.

Article 5.

Les parties communes du complexe, en ce compris le terrain, sont divisées en quotités et attribuées aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Article 6.

Le tableau indiquant les dénominations des parties privatives avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes, est annexé à l'acte de base lui-même.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations dans une partie quelconque des immeubles, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités, telle qu'elle est reproduite au tableau annexé à l'acte de base, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix.

Toutefois :

a) Deux appartements adjacents, de niveaux différents, pourront être réunis par un escalier intérieur et former un appartement dit Duplex.

Ils pourront ultérieurement être rétablis à nouveau suivant le modèle du type normal. Mais les travaux nécessaires pour apporter ces modifications, devront être exécutés de manière à ne pas troubler la jouissance des autres occupants des immeubles que dans la moindre mesure. Il sera, par conséquent, utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte choisi par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sauf le droit de modification que le constructeur s'est réservé dans l'acte de base, il ne pourra jamais y avoir plus d'appartements par niveau qu'il n'en est actuellement prévu.

b) L'augmentation de la surface privative d'un appartement par l'adjonction d'un ou plusieurs locaux d'un appartement ou chambre voisine du même étage est permise.

A cette occasion, les copropriétaires intéressés auront le droit d'augmenter dans l'acte de vente, les quotités dans les parties communes afférentes à l'appar-

tement ou bureau dont la superficie augmente, et d'une façon correspondante diminuer celles afférentes à l'appartement ou bureau dont la superficie initiale est diminuée.

Article 7.

Les parties communes comportent (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

La totalité du terrain, des fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et des refends, les ornements extérieurs des façades; les terrasses-balcons; les balustrades, les appuis de fenêtres, les égouts, les canalisations d'eau, et d'électricité, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closets, les gaines à canalisations principales diverses, les entrées avec leurs portes, les escaliers, les cages d'escaliers, les descentes de caves, les paliers, les couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, et d'une manière générale, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront affectées à l'usage exclusif à l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article 8.

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

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 9.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés, les cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres avec leurs garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes, le plâtre des plafonds avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, les convecteurs et tuyauteries affectés à l'usage particulier d'un élément privatif; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone)

Article 10.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer des biens lui appartenant, dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'étanchéité des constructions.

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

Il est interdit aux propriétaires d'exécuter, même à l'intérieur de leurs locaux privés, des modifications aux choses communes, si ce n'est en se conformant à l'article suivant.

Article 11.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de ceux qui sont propriétaires de la chose à modifier, et sous la surveillance de l'architecte choisi par l'assemblée de des copropriétaires. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 12.

Sans préjudice aux droits du conseil supérieur de gérance fixés dans l'acte de base, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant aux trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, volets et de toutes parties visibles de la rue ou des jardins du parc, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13.

Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou autres dispositifs de protection; ils devront être du modèle agréé par le conseil de gérance.

Les postes de télévision devront obligatoirement être raccordés au réseau de télédistribution; aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être placée à l'extérieur du bâtiment (toiture, terrasses) ni dans les parties communes.

Chacun supportera les frais de raccordement, d'installation, d'exploitation et d'abonnement propres à son installation.

Article 13 bis.

Si les balcons de la résidence sont équipés de bacs à fleurs, ceux-ci devront nécessairement être garnis de fleurs pendant la saison favorable.

Le conseil de gérance aura pouvoir : 1°) de faire garnir les bacs à fleurs chaque saison aux frais de la collectivité au prorata du nombre de mètres courants de bacs à fleurs à garnir; 2°) de veiller à l'entretien des fleurs, à leur renouvellement éventuel, total ou partiel en cours de saison et d'édicter un règlement spécial à ce sujet, permettant notamment de mettre à charge de tel propriétaire les frais supplémentaires que sa négligence ou autre motif aurait occasionnés.

Article 14.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les locaux contigus, à la condition de respecter les gains et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 15.

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

La durée de son mandat est d'une année allant d'une assemblée générale à celle de l'année suivante. Il est rééligible. Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le vendeur se réserve le droit de désigner le premier gérant statutaire qui restera en fonction pendant cinq ans à dater du jour de la signature de l'acte de base.

~~Ce gérant statutaire aura la faculté de confier la gérance à une personne morale ou physique, de son choix.~~

Article 16.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'ensemble

en tant qu'il s'agisse des intérêts communs. Elle décide à l'unanimité des voix, de l'action en responsabilité concernant les parties communes.

Article 17.

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

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

Article 18.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, le premier mardi de mars aux heures et lieux indiqués par le gérant qui convoque, ou le lendemain si ce jour est férié.

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

Elle doit l'être en tous cas dans la quinzaine lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins vingt pour cent des quotités.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours l'assemblée est convoquée valablement par un des copropriétaires.

Dans les mêmes conditions pourra être convoquée une assemblée restreinte ne groupant qu'une partie des copropriétaires, lorsque l'ordre du jour ne concerne que ces derniers.

(Exemple : une assemblée ne concernant que les propriétaires des appartements d'une section déterminée).

Article 19.

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

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

Article 20.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque, tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de minime importance.

ORDRE DU
JOUR

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres présents de discuter de toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article 21.

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

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

Tout propriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par son mandataire, à condition que ce dernier soit co-propriétaire ou conjoint de copropriétaire.

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

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

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

Article 22.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine à la simple majorité des voix, son Président, son Vice-Président et quatre assesseurs; ils forment ensemble le conseil de gérance; ils peuvent être réélus.

Le présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes; en cas d'égalité de droits, la présidence appartient au plus âgé d'entr'eux.

Article 23.

Le bureau est composé du Président, du Vice-Président et de quatre assesseurs, et à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux propriétaires ayant le plus grand nombre de dix millièmes.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée, mais qui sera, en principe, le gérant.

Article 24.

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

Article 25.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes, nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix, conformément aux stipulations de l'article onze; celles intéressant le style et l'harmonie de l'immeuble nécessitent également une majorité des trois/quarts de la totalité des voix conformément aux stipulations de l'article douze.

Toutefois, les décisions relatives aux éléments intéressant le confort de l'immeuble. (ascenseurs, téléphone intérieur, parlophone, antenne pour T.S.F. ou T.V., minuterie et autres appareils mécaniques et techniques), sont prises à la majorité des trois/quarts des voix des membres présents ou représentés à l'assemblée.

Article 26.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Article 27.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Pour les votes qui ne concernent qu'une partie des copropriétaires, il faut que la moitié de ces copropriétaires soient présents et possèdent ensemble au moins la moitié des quotités possédées par l'ensemble des copropriétaires intéressés au vote.

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

Article 28.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Le gérant devra les communiquer un mois au moins à l'avance au copropriétaires; ~~Le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, et~~ devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire, son compte particulier arrêté fin mars, juin, septembre et décembre.

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

Article 29.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrite sur un registre spécial signé par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

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

SECTION 3. - TRAVAUX - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

a) Entretien et réparations.

Article 30.

Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes fixées à l'acte de base, sauf ce qui sera dit à l'article trente-et-un.

Il en est ainsi de toutes les dépenses ayant pour objet l'entretien des parties communes, le salaire des concierges, les honoraires du gérant, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les divers ustensiles nécessaires aux concierges pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau et d'électricité pour l'immeuble, les primes d'assurance, l'abonnement d'entretien et nettoyage des parties communes, l'entretien du parc.

Les énumérations ci-dessus sont données à titre exemplatif et non limitatif.

Les premiers frais de gérance, chauffage compris, incomberont aux acquéreurs, dès la signature de leur acte d'acquisition.

Article 31.

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurances des ascenseurs et de leurs machines seront supportés par les occupants des appartements et des garages, au prorata des quotités dans les parties communes; les locaux privatifs du rez-de-chaussée étant exclus de cette répartition.

Les frais d'entretien resteront uniquement à charge des copropriétaires même si l'ascenseur, pour l'exécution des travaux serait encore employé par les sociétés comparantes et les soustraitants.

Article 32.

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

Article 33 - Réparations urgentes.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation. (Exemple : conduites d'eau crevées; réparations des tuyauteries extérieures; gouttières, etc....)

Article 34 - Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces décisions sont prises par le conseil de gérance. Le conseil de gérance sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 35 - Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration; ces travaux doivent être demandés par au moins un/cinquième des voix et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire ou ordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix prenant part au vote.

Article 36.

Les copropriétaires devront en cas de nécessité, donner accès par leurs locaux privés, pour toutes réparations et nettoyage dés parties communes.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès en cas de nécessité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

b) Impôts - responsabilité civile - charges.

Article 37.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le Ministère des Finances sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes, tels qu'ils sont établis à l'acte de base.

Article 38.

La responsabilité du fait des immeubles et de façon générale les charges des immeubles, se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 39.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il supportera seul cette augmentation.

c) Recettes.

Article 40.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que sa participation aux dépenses communes.

SECTION IV - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.

Les premières assurances seront contractées par le constructeur pour une première période de dix ans.

a) Immeuble.

Article 41.

L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera souscrite, pour les copropriétaires, par les soins du gérant, contre les risques d'incendie, de la foudre, des explosions, des accidents causés par l'électricité, et de recours éventuel

de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires, de même que le recours des locataires et voisins, la perte des loyers, les dégâts qui pourraient être causés par l'eau, notamment en cas d'incendie, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et auprès des compagnies choisies par celle-ci.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables.

Les copropriétaires seront tenus, si nécessaire, de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances, et de signer les pièces requises; faute par eux de ce faire, le gérant pourra, de plein droit, et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place.

Article 42.

Chacun des copropriétaires aura le droit à un exemplaire des polices, à ses frais.

Article 43.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement, pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 44.

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 générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Toutefois, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 45.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel.:

Le gérant emploiera l'indemnité encaissée par lui à la remise en état des lieux sinistrés.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total :

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

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

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

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

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

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

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

Article 46.

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

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

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

b) Accidents.

Article 47.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les dégâts matériels et les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger au service de l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant. Elle lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

De même, une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires, et ce, par les soins du gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout personnel employé dans le complexe pour le compte commun des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires à titre de charges communes.

SECTION V. - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 48.

I. - Appartements.

a) Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation. Ils peuvent être utilisés également à usage de bureaux.

b) l'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses.

II. - Rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitation, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales, de magasins de luxe pour autant que ce soit compatible

avec standing de l'immeuble.

Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées aux dits lots privatifs.

Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale, il sera permis d'apposer sur la porte particulière des appartements, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant suivant les prescriptions du gérant de l'immeuble.

Dans le hall d'entrée il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée compétente; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite et l'étage de son appartement.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble notamment :

1°) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;

2°) Aucun établissement ou commerce qui par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins;

3°) Aucun hôpital, maison de santé, maternité, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire ;

4°) Aucun dépôt de matière inflammable, dangereuse, insalubre ou incommode.

Les stipulations du présent article constituent des obligations réelles suivant les locaux, en quelque main qu'ils passent, et opposables à tout propriétaire et titulaire de droits réels ou de jouissance sur les locaux.

Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Les contrevenants seront passibles de dommages et intérêts.

CHAPITRE III.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 49.

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

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

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce Livre de Gérance, et l'inviter à en prendre connaissance.

Un duplicata de ce Livre de Gérance devra être mis à la disposition et communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est soumis aux prescriptions de ce Livre de Gérance, et aux décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I - ENTRETIEN.

Article 50.

Les travaux d'entretien aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les chasseis et garde-corps devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par le conseil supérieur de gérance.

Article 51.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble un aspect de bonne tenue et de bon entretien, le tout en conformité avec les prescriptions spéciales prévues à ce sujet par l'acte de base.

SECTION II. - ORDRE INTERIEUR.

Article 52.

D'une manière générale, les copropriétaires et les occupants devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble.

A cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers approuvés par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

Article 53.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenues libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, (sauf évidemment les locaux spécialement destinés à cet effet).

Lestapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus aux terrasses des immeubles; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 54.

Il ne pourra être exécuté dans les couloirs, sur les paliers et dans les parties communes en général, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, de literie, d'habits, cirage de chaussures etcoetera.

Article 55.

Il est strictement défendu d'utiliser du gaz combustible sous quelle que forme que ce soit (gaz naturel, butane, propane en bonbonnes, etc.....)

Article 56.

Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale intéressée pourrait, à la simple majorité des votants, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Cette tolérance concerne uniquement les oiseaux, chiens et chats. L'accès à l'immeuble est formellement interdit aux autres animaux.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra l'astreindre au paiement d'une somme à déterminer par elle paiement à effectuer dès la signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

SECTION III - CHAUFFAGE DES COMMUNS.Article 57.

Seuls les halls d'entrée du rez-de-chaussée sont chauffés à l'exclusion de toute partie commune.

La consommation se lira sur les compteurs communs.

SECTION IV. - ASCENSEURS.Article 58.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix, ainsi qu'il est dit ci-avant ; tous les frais relatifs aux ascenseurs sont répartis entre les copropriétaires des étages et des garages, tels que prévus à l'article 31.

Article 59. - Supprimé.SECTION V. - GERANCE.Article 60.

Le conseil de gérance est composé du Président et de quatre assesseurs et d'un ou plusieurs membres si l'assemblée le décide, propriétaires ou conjoints de propriétaires dans l'immeuble.

art 11
6-1
8 + ?

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

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

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

~~Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.~~

Il délibérera valablement si quatre au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, celle du Président de la réunion est prépondérante.

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

Article 61.

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir de la manière indiquée à l'article quinze.

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

Article 62.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, ainsi que de tous autres appareillages communs.

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

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

Article 63.

Le gérant veille au bon entretien général du complexe et aux travaux de nettoyage et d'entretien.

Article 64.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'assemblée générale et au conseil de gérance, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

*Membres
présents
est 15.*

*charge du
gérant*

Il désigne l'architecte de l'immeuble si l'assemblée générale ne l'a pas fait.

Article 65.

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

Il présente trimestriellement ses comptes à chaque copropriétaire.

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

Le montant de la provision de base sera fixé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix présentes.

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

Le gérant a le droit de réclamer aux acquéreurs, dès la signature de leur acte authentique, les provisions fixées; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

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

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

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

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

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

SECTION VI - CHARGES COMMUNES.

Article 66.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, la rémunéra-

tion des concierges ou de toute personne au service du complexe, et les versements à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du gérant, du secrétaire, les fournitures du bureau, la correspondance, etc.....

Les frais d'éclairage et de consommations électriques diverses des parties communes, la consommation de courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations.

Article 67.

Tous les compteurs d'électricité sont fournis, placés et raccordés par la société distributrice de courant laquelle reste propriétaire des compteurs qu'elle loue.

Chaque partie privative possède ces types de compteurs. Par contre les garages sont munis de compteurs de passage raccordés aux compteurs communs généraux qui les desservent.

Les caves n'ont aucun compteur, leur consommation d'électricité fait partie des charges communes.

La consommation individuelle des compteurs privatifs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des propriétaires dans la proportion de leurs participations aux choses communes.

Il y a un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépense commune. Chaque appartement a son compteur de passage.

Les compteurs seront fournis et posés par une firme spécialisée dans la location, avec garantie d'entretien, de compteurs.

Le contrat de location comprendra les prestations suivantes :

- a) location des compteurs (fournis et posés par ladite firme).
- b) entretien des compteurs.
- c) relevés périodiques des consommations.
- d) répartition de ces dernières en fonction des consommations globales lues au compteur général de l'immeuble.

Le choix de la firme chargée de l'exécution de ce contrat incombe au premier gérant de l'immeuble.

Article 68.

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

SECTION VII. - MORALITE - TRANQUILLITE.

Article 69.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble 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, celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privatifs qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils les louent, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couvert de tapis.

Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accroter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc....., et leur amplificateurs au mur : ces installations se trouveront à minimum trente centimètres du mur.

Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple magasins, bureau....), devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autres isolation, etcetera.....)

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble. De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage de l'ascenseur etcetera.... ceci étant purement exemplatif.

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble de l'observance de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privatif.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble. Les occupants propriétaires d'un poste de télévision devront obligatoirement se raccorder à la télédistribution qui sera assurée par CODITEL qui réalisera les raccordements nécessaires.

Ils sauront à en faire la demande et acquitteront le droit de ce raccordement et la redevance d'abonnement, conformément aux tarifs en vigueur.

Le téléphone peut être installé dans les appartements, et bureaux, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade sur rue ou postérieure de l'immeuble.

Il sera installé dans l'immeuble des tubes spéciaux pour le téléphone; les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exception de toute installation du même genre mais qui sera de caractère privé. L'assemblée générale fixera, à ce sujet, à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur.

S'il est fait usage dans les immeubles d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ceux-ci, de manière à ne pas troubler les réceptions.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les locaux privatifs, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers, ou de bureau, sauf autorisation spéciale accordée par les vendeurs dans les actes de vente ou par la gérance.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une personne ou à une seule famille.

Il est interdit de donner dans les appartements ou tout autre local privatif, des leçons de musique, de danse, de gymnastique ou de tout autre genre, qui seraient de nature à troubler la quiétude de l'immeuble.

Toute vente publique de meubles ou immeubles est interdite à l'intérieur de l'immeuble.

Article 70.

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

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

Article 71.

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'un élément privatif; elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements ou magasins de l'immeuble.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves. Ces échanges devront être constatés par acte authentique devant notaire.

Article 72.

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

SECTION VIII. - ASPECT.Article 73.

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame ni linge ou autres objets quelconques.

Rien de ce qui pourrait changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble ne pourra être établi, sauf accord du conseil supérieur de gérance.

Si des persiennes ou auvents sont placés aux fenêtres, ils devraient être de modèle et de couleur agréés par le conseil supérieur de gérance.

Tout affichage, exception faite de la location ou de la vente, est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée. Toute infraction constatée par le gérant et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débetion d'une indemnité qui sera décidée par l'assemblée.

Article 74.

Aucun battage ou secouage d'effets d'habillements, objets de literies, tapis, carpettes et autres objets, ne pourra être effectué aux fenêtres ni sur les terrasses et balcons.

SECTION IX. - MESURES DE SECURITE ET D'INTERET GENERAL.Article 75.

Il est formellement interdit de jeter dans le vide-poubelle tous récipients et tout objet de nature à provoquer des bruits ou d'obstruer les gaines, ainsi que des matières inflammables ou en décomposition.

Les paquets contenant des déchets à déverser dans le vide-poubelle, doivent être de très petite dimension, afin d'éviter les obstructions.

Les poussières provenant des vidanges des aspirateurs ne peuvent être déversées directement; elles doivent au préalable être emballées hermétiquement, afin d'éviter l'encrassement rapide des conduits.

Il est interdit aux occupants des étages de jeter quoi que ce soit dans les jardins, cours, balcons et terrasses.

Article 76.

Les occupants sont priés d'observer les prescriptions suivantes :

1°) Eviter tous bruits lors des allées et venues dans la résidence, et principalement dans les cages d'escaliers, hall et parties communes générales ;

2°) Eviter le tapotement bruyant des talons des chaussures de dames sur les parquets, dans les cuisines, etc...

3°) Eviter l'utilisation des robinets à grand débit après vingt-deux heures.

Article 77.

Le curage et l'entretien des décharges de plomberie sera fait périodiquement tous les deux ans au moins.

L'usage de détergeants à mousse non contrôlés est formellement interdit.

Article 78.

Les déménagements et emménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'ascenseur "pompiers" aux heures et conditions à déterminer par le conseil de gérance.

Aucun dispositif d'accrochage d'un treuil n'est prévu à cet effet sur la plate-forme, ceci afin de préserver l'esthétique de l'immeuble et la jouissance des terrasses privatives.

Article 79.

L'accès des plate-formes n'est autorisé que pour l'exécution des travaux d'entretien et autres.

SECTION X - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 80.

Les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée de l'immeuble, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer dans le hall d'entrée une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celles-ci pourront être placées à l'endroit prévue.

Dans ce cas, le gérant se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

Article 81.

a) en principe, il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres du bâtiment, à l'exception des réserves formulées par le constructeur dans l'acte de base.

b) cependant, à titre d'exception, une publicité luxueuse et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines des locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

Article 82.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'autorisation expresse de l'assemblée. Si certains occupants devaient obtenir une telle autorisation, ils devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques.

SECTION XI CONCIERGE.Article 83.

Le gérant statutaire désignera le premier concierge. Ensuite, le concierge sera choisi par le conseil de gérance.

Il sera engagé et payé par mois, par les soins du dit conseil, qui pourra le congédier.

Le concierge sera surveillé par le dit conseil.

Article 84.

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

Il devra notamment :

- 1°) Tenir en parfait état de propreté, les lieux communs de la Résidence;
- 2°) Evacuer les ordures ménagères ;
- 3°) Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants;
- 4°) Fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir et les ouvrir sur demande, après cette heure;
- 5°) Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer ;
- 6°) Surveiller les entrées et venues dans la Résidence ;
- 7°) En général, faire tout ce que le conseil de gérance ordonnera pour la bonne tenue des parties communes et leur installation technique.

Article 85.

~~Le salaire~~ des concierges sera ~~fixé par le conseil de gérance~~ et constituera une charge commune; les concierges n'ont d'ordres à recevoir que du conseil de gérance ou de son délégué.

Article 86.

Les concierges ne pourront s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel d'un concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service commun.

Article 87.

Le gérant dressera ultérieurement un règlement d'ordre intérieur pour les garages.

Ce règlement entrera en vigueur dès leur approbation par l'assemblée générale.

SECTION XII - DISPOSITIONS GENERALES.Article 88.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre plusieurs d'entre eux, et le gérant, les difficultés relatives au statut immobilier ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le notaire détenteur de la minute de l'acte de base, ou à son défaut par le Président du Tribunal de Première Instance à Bruxelles.

L'assemblée générale compétente pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.

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

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur), présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes du notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht.

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 le complexe ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété, et qu'ils y sont soumis de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque du Complexe.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion du complexe, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles.

ANNEXE A L'ACTE NUMERO 21.120

SIGNE "NE VARIETUR"

(Suivent les signatures)

Enregistré 27 rôles, deux renvois à Anderlecht, premier bureau, le 21 décembre 1973. Volume 35 folio 45
Case 18. Reçu : Cent cinquante francs. Le Receveur (signé)
C. GERARD.