

RÉSIDENCE ADUATUCA

35 AVENUE G.E. LEDON
AUDERGHEN

ACTE DE BASE

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE,

Le sept décembre

Par devant Nous, Maître André INGVELD, notaire résidan
à Ixelles, à l'intervention de son confrère Maître Charles
MOUREAUX, notaire résidant à Etterbeek, enrôlé.

A COMPARU :

Et nous a fait l'expose suivant :

Etablissement de propriété.

Conditions particulières - Servitudes.

L'acte de vente du vingt-huit juin mil neuf cent soixante, des notaires Vannoorbeeck et Ingeveld prénommés stipule les conditions particulières et servitudes suivantes, ici littéralement reproduites :

" 6. Le terrain présentement vendu, de même que les constructions qui y seront érigées, devront être aménagés strictement à l'usage de propriété de rentier ou de rapport; il ne pourra donc y être exercé aucun commerce, industrie, négoce, école ou institution d'instruction, d'éducation, de musique ou autre, pensionnat, clinique, hôtel, café, restaurant, garage public, dépôt de houille ou d'autres matières, briqueterie, carrière de pierre, de sable ou d'autres matières, cette nomenclature n'étant pas limitative. Ces restrictions ne peuvent être invoquées que par la société venderesse, qui se réserve, par dérogation à ce qui précède, d'autoriser l'exercice de commerces dans les rez-de-chaussée

8

des immeubles à construire dans la présente artère, ou dans les artères avoisinantes aux endroits prévus pour commerce par le plan général d'aménagement dont la société acquéreuse, par son mandataire préqualifié, déclare avoir parfaite connaissance.

7. La société acquéreuse soumettra les plans de toutes les façades à l'approbation de la société venderesse. Ces façades auront un cachet architectural et leur coût s'élèvera au minimum à quatre cents francs le mètre carré, valeur fixée au cours actuel des matériaux de construction.

Afin de sauvegarder l'esthétique, les deux façades seront obligatoirement traitées en matériaux identiques, soit pierre naturelle ou reconstituée, soit en briques de parement. Les deux façades postérieures peuvent être de deuxième ou de troisième choix. Les tons des matériaux mis en oeuvre pour les deux façades doivent être identiques, c'est-à-dire, par exemple, que si de la pierre blanche naturelle ou reconstituée est mise en oeuvre en façade principale, la façade postérieure devra être traitée en briques de parement blanches, même de troisième choix, ou en briques locales à peindre en ton blanc ou en tout autre matériau autorisé par la Commune d'Auderghem; dans ce dernier cas, la société acquéreuse s'engage à maintenir cette façade en constant état de propreté.

Il en sera de même pour la façade arrière, d'un immeuble à trois façades, les deux autres étant traitées en mêmes matériaux.

8. Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenus à la société venderesse, la société acquéreuse se clôturera au moyen de haies vives en *ligustrum ovalifolium*, renforcées par des piquets avec treillis et fils lisses d'une hauteur de un mètre, cinquante centimètres, sauf stipulations contraires du règlement communal en la matière, et ce, sur sol mitoyen; la société acquéreuse ne pourra réclamer à la société venderesse le paiement d'aucune mitoyenneté, sauf si cette dernière en faisait usage elle-même. Toutefois, la société acquéreuse aura son recours contre les précédents (futurs acquéreurs de terrains, comme elle aura l'obligation de payer aux précédents ou futurs acquéreurs, les mitoyennetés établies par ceux-ci.

Toute difficulté qui pourrait naître entre acquéreurs au sujet de la mitoyenneté sera vidée sans intervention de la société venderesse ni aucun recours contre elle.

9. Le terrain vendu ne pourra en aucun cas être exploité comme carrière ou sablière.

10. Si le tronçon des avenues précitées existant était détérioré ou endommagé par la société acquéreuse, par le fait du charriage des matériaux ou une autre cause quelconque provenant de son chef, elle sera tenue de faire les réparations nécessaires à ses frais personnels.

11. Les entrepreneurs qu'emploiera la société acquéreuse devront placer les matériaux de construction sur le terrain présentement vendu et non sur les rue et trottoirs qui demeureront constamment libres pour la circulation des piétons et des véhicules.

12. La société acquéreuse devra respecter la zone de recul décrétée le long de la voie publique, et devra clôturer celle-ci conformément aux règlements communaux, tant le long de la voie publique que sur les limites séparant les terrains entre eux.

13. La société acquéreuse devra se conformer aux règlements et prescriptions émanés ou à émaner des autorités compétentes, pour tout ce qui concerne les bâtiments, les clôtures, les alignements et niveaux à suivre, zone de recul et jardinets, la construction de trottoirs, d'égouts et embranchements d'égouts, pavages, et autres questions de leur compétence, le tout sans l'intervention de la société venderesse ni recours contre elle.

Elle aura à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ce chef.

14. A part le bâtiment principal d'habitation, à ériger à front de la rue et ses annexes directement attenantes, elle ne pourra ériger sur le terrain présentement vendu, de construction de plus de trois mètres de hauteur, le bâtiment principal et ses annexes directement attenantes ne pouvant ensemble dépasser quinze mètres de profondeur, sauf stipulations contraires, au règlement communal en la matière, ou autres dérogations accordées par les autorités compétentes.

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

15. La société venderesse se dégage de toutes garanties au sujet de la nature du sol et particulièrement de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil.

CONDITIONS SPECIALES.

Au cas où la construction de l'immeuble à édifier sur le terrain présentement vendu, devrait entraîner le déplacement d'un ou plusieurs poteaux d'éclairage public, les frais de ce déplacement seraient à la charge exclusive de la société acquéreuse et son coût serait payable à première-

re demande, soit de l'Administration Communale, soit de la société venderesse.

La société acquéreuse sera subrogée purement et simplement dans tous les droits et obligations de la société venderesse.

En ce qui concerne les servitudes, la société venderesse déclare, par l'organe de son liquidateur, qu'elle n'en a personnellement conférée aucune et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles reprises aux présentes

PLANS.

La société à responsabilité " Arimo " va ériger sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples dénommé " Résidence Adustuca " comprenant, outre les niveaux des sous-sols, du rez-de-chaussée et du bel étage, six étages divisés en appartements, flats, garages et caves, dont la description suivra par la lecture des plans de l'immeuble.

Elle a fait établir les plans par les soins de Monsieur l'Architecte Georges De Hens, demeurant à Etterbeek, avenue Commandant Lothaire, numéro 73. Ces plans ont été soumis à l'approbation des services des bâtisses communales et de l'Urbanisme, et elle a obtenu de ces autorités compétentes l'autorisation de bâtir suivant ces plans.

Ces plans sont décrits ci-après.

A. Les sous-sols

on y remarque

I. Des parties communes, notamment : la cabine de haute-tension et local pour les compteurs à gaz avec dégagement, le local de la chaufferie avec dégagement, les locaux des poubelles et le local de l'ascenseur, les dégagements des caves et des garages, la cage de l'escalier vers le rez-de-chaussée, les pentes vers les garages, les jardinettes et les cours, **un placard.**

II. Des parties privatives.

1) vingt caves à provision, numérotées de un à vingt, chacune de ces caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement ou d'un flat de l'immeuble. La société Arimo se réserve le droit de définir la cave afférente à tel ou tel appartement ou flat. Cette indication sera faite au plus tard à chaque aliénation par elle d'un appartement ou d'un flat. Une cave étant dépendance privative d'un appartement ou flat ne possède pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles attachées à l'appartement dont elle constitue une dépendance.

Une cave ne peut appartenir qu'au propriétaire d'un appartement ou flat de l'immeuble et comme dépendance de celui-ci.

La cave ne peut être donnée en location, concédée en jouissance, ou appartenir en jouissance qu'à une personne occupant un appartement dans l'immeuble.

Les aliénations de caves sont permises entre appartements, elles constituent des aliénations immobilières et doivent être constatées par acte authentique pour être transcrites et être opposables aux tiers.

2) huit garages numérotés de un à huit inclus.

chacun de ces garages comporte :

a) en propriété privative et exclusive

La garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété ou indivision forcée : cinq/

millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

B. Le rez-de-chaussée

On y remarque

I. Des parties communes, notamment : le porche, le hall d'entrée, l'escalier et sa cage, l'emplacement de l'ascenseur, le dégagement vers les caves et les garages, les locaux destinés au concierge comprenant une chambre, une pièce de séjour, cuisine, un hall, cabinet de toilette avec water-closet et douche; les aéras, les tubes des vides poubelles, les gaines.

II. Des parties privatives

1) Sept caves numérotées de vingt et un à vingt-sept inclus.

Les mêmes stipulations que ci-devant concernant la dépendance privative des caves à un appartement ou flat, leur location ou leur jouissance, et leur aliénation, sont applicables.

2) Six garages numérotés de neuf à quatorze inclus.

Chacun de ces garages comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété ou indivision forcée : cinq/

millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain ci

5/1000èmes

Total pour les six garages :
trente/millièmes

30.1000èmes

Chacun des garages peut appartenir à une personne non propriétaire dans un appartement ou flat dans le bâtiment. Un garage peut être donné en location, concédé en jouissance

à une personne ne possédant pas ou n'occupant pas un appartement dans l'immeuble

3) Un bureau comprenant : a) en propriété privée et exclusive : le local de bureau proprement dit, une petite salle d'attente, un cabinet de toilette avec water-closet et réduit.

b) en copropriété ou indivision forcée : vingt-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain 24/1.000èmes

C. Le bel étage

On y remarque

I. Des parties communes :

Le hall commun, l'escalier et sa cage, l'emplacement de l'ascenseur, les aéras, les tubes de vide poubelle les gaines.

II. Des parties privées

Le flat J avant-gauche, comprenant

a) en propriété privée et exclusive : hall, living, cuisine, salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété ou indivision forcée : vingt-millièmes des parties communes dont le terrain ci 20/1.000èmes

Le flat k - avant milieu comprenant

a) en propriété privée et exclusive : un hall living- cuisine, salle de douche avec water-closet

b) en copropriété ou indivision forcée : dix-huit/millièmes 18/1.000èmes

Le flat l - avant-droit, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall, living, cuisine, salle de douche et water-closet

b) en copropriété ou indivision forcée : vingt-deux/millièmes 22/1.000èmes

Le flat M - derrière - droite, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall, living, cuisine, salle de douche et water-closet.

b) en copropriété ou indivision forcée : vingt-cinq/millièmes 25/1.000èmes

Le flat N - derrière-milieu, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet

b) en copropriété ou indivision forcée : vingt-deux/millièmes 22/1.000èmes

Le flat O - derrière, gauche, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall, living, cuisine, salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété ou indivision forcée : dix-neuf/millièmes 19/1.000èmes

D. Aux six étages

A chacun des six étages on remarque

I. Des parties communes : le hall commun, l'escalier et sa cage, l'arrivée de l'ascenseur, les aéras, les tubes des vides poubelles, les gaines.

II. Des parties privatives. En principe à chaque niveau des appartements de types différents, portant l'exposant un, deux et trois, suivant qu'ils comportent une, deux ou trois chambres à coucher.

Chaque appartement comporte.

a) en propriété privative et exclusive : les pièces proprement dites de l'appartement suivant la description qui en sera donnée à chaque aliénation.

b) en copropriété ou indivision forcée : un certain nombre de millièmes des parties communes, y compris le terrain. Ce nombre de millièmes est fixé pour chacun des six niveaux à cent et trente.

Le nombre de millièmes afférents à chacun des appartements sera fixé par la société Arimo définitivement et sans recours, lors de la vente de chaque partie de l'immeuble.

Le nombre de millièmes afférent à la totalité des appartements d'un même niveau doit être égal au nombre de millièmes fixé ci-dessus pour chacun des six niveaux des étages.

Sur les plans annexés aux présentes, on remarque

Aux premier, deuxième et sixième étages chacun :

Trois appartements des types A 2, B 2, et C 2.

(l'exposant 2 signifie qu'il s'agit d'appartements ayant deux chambres à coucher).

L'appartement type A 2. situé en façade à gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, cuisine, salle de séjour, hall de nuit, water-closet, salle de bains et deux chambres.

b) en copropriété ou indivision forcée : quarante-quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement type B 2. situé en façade à droite, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire cuisine, water-closet, salle de séjour, terrasse, hall de nuit, salle de bains et deux chambres à coucher.

b) en copropriété ou indivision forcée : quarante-deux/millièmes. En ce qui concerne l'appartement du type B 2 au

L'appartement type C 2. situé vers l'arrière du bâtiment,

7 sixième étage, la chambre 1 et 2, hall de nuit et la salle de bains sont figurés et délimités par le plan portant le 187 - 3 bis.

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, cuisine, water-closet, salle de séjour, terrasse, hall de nuit, salle de bain et deux chambres à coucher.

b) en copropriété ou indivision forcée : quarante-quatre millièmes.

Au quatrième étage

L'appartement type A. 1, situé en façade à gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, living avec balcon, cuisine, hall de nuit, salle de bain, water-closet et une chambre.

b) en copropriété ou indivision forcée : trente-quatre millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement type B. 2, situé en façade à droite, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, cuisine, water-closet, salle de séjour, terrasse, hall de nuit, salle de bain et deux chambres à coucher.

b) en copropriété ou indivision forcée : quarante-deux millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement type C. 3, situé vers l'arrière du bâtiment comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, cuisine, water-closet, salle de séjour, terrasse, hall de nuit, salle de bain et trois chambres à coucher. La chambre

b) en copropriété ou indivision forcée : cinquante-quatre millièmes des parties communes dont le terrain.

Aux troisième et cinquième étages chacun :

Quatre appartements des types D. 1, E. 1, F. 1 et G. 1. (l'exposant 1 signifie qu'il s'agit d'appartements comportant une chambre à coucher).

L'appartement type D. 1, en façade à gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, salle de séjour, cuisine, salle de bain et une chambre.

b) en copropriété ou indivision forcée : trente-quatre millièmes.

L'appartement type E. 1, en façade à droite, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, cuisine, salle de séjour, terrasse, chambre, dégagement et salle de bain.

b) en copropriété ou indivision forcée : trente-deux millièmes.

L'appartement type F. 1, en façade arrière, à droite, comprend :

de l'appartement
C. 3 est figuré
au plan n° 187 - 3

de l'appar-
t est figuré au
plan n° 187/3.

comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, cuisine, salle de séjour, terrasse, chambre à coucher, dégagement et salle de bain.

b) en copropriété ou indivision forcée : trente-deux/millièmes.

L'appartement type G 1, en façade arrière, à gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, living avec balcon, cuisine, chambre à coucher, dégagement, salle de bain, cabinet de toilette, water closet et placard.

b) en copropriété ou indivision forcée : trente-deux/millièmes.

VARIANTES

Il est permis au constructeur de créer des variantes d'appartements, à condition de respecter le nombre de millièmes réservé par les présentes à chaque niveau.

Ces variantes peuvent comprendre des appartements à une, deux, trois ou même quatre chambres à coucher.

La description de ces variantes correspond avec celle des appartements décrits ci-dessus et les quotités dans les parties communes afférentes à ces variantes d'appartements sont en principe les mêmes que celles attachées aux appartements prédécrits, sauf pour une variante d'appartement comportant quatre chambres, qui sera composée des mêmes locaux qu'un appartement de trois chambres, mais avec une chambre à coucher en supplément.

Lorsqu'il s'agira donc de la vente d'un appartement constituant une variante, qui présenterait une autre disposition que celle correspondant à un appartement figurant aux plans annexés à l'acte de base, l'acte de vente authentique à intervenir devra se référer à la description d'un plan de variante qui devra être annexé à l'acte de vente.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus la description des niveaux résulte de la lecture des plans suivants :

Plan numéro un : sous-sols et rez-de-chaussée (187/1)

Plan numéro deux : Bel étage et premier étage (187/2)

Plan numéro trois : troisième et cinquième étages, avec représentation du plan d'implantation. (187/4)

Plan numéro quatre : premier, deuxième et sixième étages, avec représentation du plan de la toiture. (187/3)

Plan numéro cinq : représentant la façade avenue Lebon et façade avenue Valkeneers. (187/6)

Plan numéro six : représentant la coupe, la façade arrière et un plan de situation générale. (187/5)

Plan numéro sept : représentant les variantes des quatrième et sixième étages (n. 187/3 bis).

Tous ces plans ont été revêtus de la mention d'annexes et ont été signés par la comparante et par nous, notaire, et ils demeureront ci-annexés.

Ces plans peuvent subir les modifications qui seraient exigées par les autorités compétentes et par les nécessités de l'art de bâtir.

Il est permis de modifier la distribution intérieure des appartements, de créer à chaque étage des appartements de types différents en y ajoutant ou en enlevant un certain nombre de chambres ou d'autres pièces.

De modifier les parties communes aux sous-sols et au rez-de-chaussée pour faciliter leur utilisation, ou celles des services communs qui s'y trouvent.

On peut réunir deux ou même plusieurs appartements se trouvant au même niveau, on peut aussi réunir deux appartements se trouvant à des niveaux différents, mais se touchant par plancher et par plafond, de manière à former un appartement Duplex, en réunissant les deux appartements par un ou par plusieurs escaliers privatifs intérieurs.

Après avoir réuni des appartements, on peut toujours les séparer pour en revenir à la conception originale qui est celle figurant aux plans ci-annexés.

Les travaux modificatifs devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bâtiment, aux frais, ris-

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

9

M

ques et périls du propriétaire faisant exécuter les modifications, lesquelles devront être effectuées de la manière la plus appropriée à éviter dans la mesure du possible de troubler la jouissance des occupants de l'immeuble et de nuire à la solidité et à l'esthétique du bâtiment.

DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX.

La Société Arimo a fait établir une description des matériaux employés dans les appartements et flats, une description des matériaux et du parachèvement des parties communes avec les caractéristiques des matériaux employés. Un exemplaire de ce document a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé " ne varietur " par la comparante et par nous notaire et demeurera ci-annexée.

Etant donné que ce document ne concerne pas le statut réel et qu'il n'a qu'une utilité temporaire, il ne sera pas repris dans l'expédition du présent acte qui sera soumis à la transcription.

Tout intéressé peut en obtenir une expédition ou un extrait en payant le prix.

Les dispositions contenues dans ce document ne sont applicables que pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les dispositions du présent acte de base et par les accords particuliers pouvant intervenir entre la Société Arimo et les acquéreurs.

PROGRAMME DES OPERATIONS.

Celui qui veut devenir propriétaire d'un appartement, d'un flat, d'un garage ou d'autres locaux dans l'immeuble doit conclure deux contrats bien distincts.

PREMIER CONTRAT.

Un contrat d'acquisition des quotités indivises exprimées en millièmes dans le terrain prédécrit et dans les autres parties communes comportant le gros oeuvre et le parachèvement des parties communes du bâtiment.

Si le parachèvement est entamé l'acquisition portera également sur toutes les privatives déjà incorporées dans le bâtiment.

DEUXIEME CONTRAT.

C'est le contrat d'entreprise ayant pour objet l'achèvement ou le parachèvement des parties privatives, dans la mesure où le gros oeuvre et le parachèvement ne sont pas terminés au moment de la vente.

Ces deux contrats seront constatés par le même acte notarié et l'acquéreur payera tous les droits d'enregistrement, taxe de transmission, honoraires et autres frais auxquels ces contrats peuvent donner lieu à ce moment.

privatif

parties

Les droits d'enregistrement et la taxe sur les contrats d'entreprise seront ceux applicables à la passation de l'acte sur les contrats intervenus.

Les honoraires de notaire sur ces deux contrats seront calculés suivant les tarifs légaux sur les bases fixées par la chambre des notaires de l'arrondissement de Bruxelles au moment de la passation des actes.

La vente a lieu sous la garantie ordinaire de droit, le bien étant vendu pour franc, quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires avec les servitudes actives et passives, et tous les droits et les obligations résultant de l'acte de base.

Le prix de vente est forfaitaire.

Toutefois, en cas de modifications légales au taux des salaires des ouvriers et employés utilisés dans la section du bâtiment, le prix sera modifié proportionnellement à la hausse ou à la baisse des dits salaires.

Par Salaires, il faut entendre, le prix du revient pour le patron de l'heure d'ouvrier ou d'employé.

Pour faciliter le calcul est convenu que le montant des salaires et rémunérations d'employés représente quarante pour cent du prix convenu avec l'acquéreur pour l'appartement, le flat, le garage ou autre local privatif.

Il en sera de même en ce qui concerne le prix du contrat de parachèvement privatif.

La hausse ou la baisse ne seront applicables que sur la partie du prix de vente ou du prix de l'entreprise non encore payée par l'acquéreur ou maître de l'ouvrage, au moment où la hausse ou la baisse sera devenue applicable.

Le prix de vente et le prix de l'entreprise devront être réglés strictement aux époques convenues, avec chaque propriétaire.

Le prix de vente et le prix de l'entreprise comporte également le coût des travaux proprement dits, celui des études préliminaires des autorisations de bâtir, des sondages de préparation du terrain, des clôtures et palissades des raccordements aux fluides (eaux, gaz, et électricité) aux égouts, les honoraires d'architecte et ingénieur, les droits de bâtisse.

Les demandes de paiement se feront par écrit au moins huit jours avant la date de leur exigibilité qui est fixée par l'arrivée des travaux au stade d'avancement indiqué dans les conventions.

A défaut de paiement du prix de vente ou du prix de l'entreprise au moment fixé pour son exigibilité, le montant

taxes

Par

Paiement

devenu exigible sera productif de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre au taux de six et demi pour cent l'an.

En outre après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le solde du prix de vente et du prix de l'entreprise deviendra de plein droit exigible et productif d'intérêt au taux de six et demi pour cent l'an, net d'impôts à partir du jour de la signification du commandement, jusqu'au jour du paiement.

Pour sûreté du paiement du solde resté du sur le prix de vente et de trois années d'intérêts privilégiés par la loi au taux de six et demi pour cent l'an, le bien vendu sera grevé par privilège, hypothèque et action résolutoire, et il sera pris comme de droit inscription d'office au profit de la société venderesse.

Pour sûreté du montant du prix de l'entreprise, de trois années d'intérêts à six et demi pour cent l'an, net d'impôts privilégiés par la loi, le maître de l'ouvrage affectera en hypothèque spéciale au profit de la société Arimo le bien acquis par lui.

La Société Arimo peut dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office; dans ce cas l'acquéreur donnera mandat à Monsieur De Hens prénommé à l'effet d'hypothéquer les biens acquis pour sûreté des sommes restant dues, de trois années d'intérêt et d'une somme égale à dix pour cent pour tous frais de poursuite et d'exécution non privilégiés, mais la société Arimo ne prendra l'inscription conventionnelle aux frais du maître de l'ouvrage qu'à défaut par ce dernier d'effectuer un paiement devenu exigible et après un préavis donné par Arimo au maître de l'ouvrage par lettre recommandée à la poste, resté sans résultat durant quinze jours.

Lors du règlement final, l'acquéreur aura à payer le coût de la mainlevée et de la radiation de l'inscription prise d'office, ce qui représente environ un pour cent du montant de l'inscription.

Si par suite de défaut de paiement de la part du maître de l'ouvrage, l'inscription conventionnelle avait été prise les frais de la mainlevée et de la radiation de cette inscription, seront également à la charge du maître de l'ouvrage.

Si l'acquéreur et maître de l'ouvrage désiraient pour financer son acquisition recourir à un crédit en affectant le bien acquis par lui en hypothèque, la société Arimo consentira à renoncer au privilège et à l'action résolutoire au

profit du bailleur de fonds et à céder son rang d'inscription à son profit à la condition expresse que :

1°) le montant du crédit soit suffisant pour, joint aux autres ressources liquides de l'acquéreur et maître de l'ouvrage, payer l'intégralité des sommes dues à Arimo.

2°) que le bailleur des fonds s'engage à verser les sommes du crédit qu'il allouera au fur et à mesure de l'avancement des travaux à la société Arimo, qui bénéficiera de la délégation sur les dites sommes.

La société Arimo peut aussi subroger tout créancier dans tous les droits, actions, privilèges et hypothèques militent en sa faveur à charge de l'acquéreur.

Le contrat d'entreprise, ayant pour objet l'achèvement ou le parachèvement privatif de l'appartement flat ou local privatif, ou ce qui au moment de la conclusion du contrat resterait à effectuer de cet achèvement privatif, sera basé sur les plans et devis descriptifs annexés au présent acte de base avec les modifications qui auront été convenus entre la société Arimo et le maître de l'ouvrage.

Le délai d'achèvement de la partie privative de l'appartement ou du garage sera indiqué dans chaque contrat particulier.

Le délai ainsi fixé pourra être prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de cas de force majeure.

Sont conventionnellement des cas fortuits et des cas de force majeure, la mise de l'armée sur pied de paix renforcée, la guerre, les grèves, les troubles politiques et sociaux, les pluies persistantes et les gelées dans la mesure où ces intempéries sont de nature à empêcher ou retarder ces divers travaux, et toutes autres circonstances indépendantes de la volonté de la société Arimo et des entrepreneurs exécutant les travaux et des fournisseurs des matériaux et des appareillages.

En cas de retard non justifié, l'acquéreur et maître de l'ouvrage aura droit à une indemnité consistant au paiement d'une somme d'argent représentant l'intérêt au taux de six et demi pour cent l'an, sur le montant des sommes déboursées par l'acquéreur et maître de l'ouvrage, pour l'acquisition des parties indivises de terrain, l'acquisition de l'appartement, flat, garage ou local privatif sans le parachèvement privatif et sur le prix de l'entreprise au moment où le retard non justifié sera établi.

Cette indemnité ne prendra cours qu'après la notification à la requête du maître de l'ouvrage, à la société Arimo,

d'un exploit d'huissier de mise en demeure si le retard n'est pas justifié.

Le maître de l'ouvrage a le droit de visiter le chantier en se faisant, s'il le désire, accompagner de son conseil technique, moyennant de se mettre d'accord avec la Société Arimo, sur les jour et heure de visite.

Le maître de l'ouvrage et les personnes qui l'accompagnent effectueront ces visites sous leur entière responsabilité et par conséquent à leurs risques et périls sans pouvoir exercer de recours en cas d'accident ni contre la société Arimo, ni contre ses sous traitants ni contre les personnes, ouvriers, surveillants et préposés qui se trouveront au chantier au moment où l'accident se sera produit.

RECEPTIONS, LIVRAISONS, AGREATION.

La réception des ouvrages a pour objet :

- 1° les parties communes
- 2° les parties privatives

La réception des parties communes est plutôt la livraison agréation de celles-ci, car elles font l'objet de la vente.

Cette livraison agréation sera faite de la manière suivante : l'assemblée générale des copropriétaires des parties communes convoquée et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété désignera à la simple majorité des voix un délégué qu'elle munira des pouvoirs nécessaires pour procéder à la livraison agréation des ouvrages et des appareillages communs.

L'accord donné par ce délégué obligera tous les copropriétaires des parties communes même ceux qui n'auraient pas assisté à la réunion ou qui n'auraient voté contre la nomination du délégué ou qui auraient refusé de lui donner les pouvoirs nécessaires.

Au jour fixé par la société Arimo pour la réception (livraison agréation) il sera procédé à l'examen des ouvrages et des appareillages communs, à livrer et à agréer.

Le délégué des copropriétaires convoqué au moins huit jours avant la date fixée pour la réception (livraison agréation) justifiera de sa nomination et de ses pouvoirs par la remise d'un extrait du procès-verbal de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires certifiée conforme, le nommant et le pourvoyant des pouvoirs nécessaires.

L'architecte du bâtiment sera convoqué à la réception. La société Arimo sera représentée par son gérant. Il sera procédé à l'examen des travaux, des ouvrages et

*Agréation des
Parties
Communes*

des appareillages à réceptionner.

Si les travaux, ouvrages et appareillages sont reconnus exécutés et conformes au cahier des charges, ils seront réceptionnés et agréés.

Si cet examen révélait qu'il y a certaines retouches à faire, il en sera fait mention au procès-verbal et la société Arimo fera le nécessaire pour la mise en état.

Il sera dressé procès-verbal de la réunion en triple exemplaire. Chacun des exemplaires sera signé par tous ceux qui assisteront à la réception.

L'un des exemplaires sera remis au délégué des copropriétaires, un deuxième à la société Arimo et le troisième à l'architecte.

A défaut par les copropriétaires prévenus par lettre d'avoir réuni leur assemblée, désigné leur délégué muni des pouvoirs nécessaires, dans le mois de la mise à la boîte postale de la lettre, il sera facultatif à la société Arimo de faire désigner sur sa simple requête par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Première Instance séant à Bruxelles, un expert muni des pouvoirs nécessaires pour procéder à la réception agrément.

Cet expert nommé procédera à la réception agrément des travaux, ouvrages et appareillages communs.

Il invitera les copropriétaires à désigner l'un d'entre eux pour assister aux opérations.

A défaut par les copropriétaires de se faire représenter, l'expert commis passera outre et procédera à la réception agrément.

La réception de la partie privative sera faite en présence du propriétaire de l'élément privatif, de l'architecte du bâtiment et du représentant de la société Arimo.

ou de son délégué

Il sera procédé à la réception de la même manière que pour les parties communes.

A défaut par le propriétaire de l'élément privatif de procéder à la réception après l'envoi d'une lettre restée sans résultat durant dix jours, la société Arimo pourra faire désigner sur simple requête à Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, un expert muni des pouvoirs nécessaires pour procéder à la réception.

Le maître de l'ouvrage ne pourra prendre possession de son bien sans avoir procédé à la réception et sans avoir réglé à la Société Arimo, les sommes dues et exigibles.

La prise de possession avant réception vaut réception définitive. Il en sera de même en cas de paiement intégral au prix sans réserves précises.

MITOYENNETES.

Le prix convenu avec l'acquéreur comporte le coût des mitoyennetés à acquérir éventuellement. Mais la société Arimo se réserve le droit réel de mitoyenneté pour les murs de pignons et de clôtures qui seront établis à cheval sur le terrain de l'immeuble divisé par appartements et les terrains limitrophes.

Cette réserve a pour objet de permettre à la société Arimo de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains limitrophes que par l'usage qu'ils en feront devant acquérir la mitoyenneté de ces murs de pignons et de clôtures.

La société Arimo pourra donc avec les voisins bâtisseurs procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs de pignon et de clôture et en percevoir le prix.

Le fait pour Arimo de conserver ce droit réel de mitoyenneté ne pourra l'obliger à participer à l'entretien de ces murs et ne pourra engendrer pour elle aucune responsabilité envers qui que ce soit.

ASSURANCES

La Société Arimo contractera les premières assurances. Les assurances contractées par elle seront reprises par les copropriétaires.

CHARGES DITES COMMUNES

Seront charges communes à payer et à supporter par les copropriétaires dans la proportion du nombre de millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

1) les frais de placement et de raccordement des compteurs généraux, des eaux, du gaz, et de l'électricité.

2) les frais du fonctionnement avant réception à allure modérée du chauffage central ayant en vue de hâter l'utilisation des locaux et de protéger contre l'humidité certains éléments de la construction.

CHARGES PARTICULIERES.

Sont à la charge des propriétaires que la chose concerne les frais de placement et de raccordement des compteurs particuliers des eaux, du gaz et de l'électricité.

PRISE EN CHARGE PAR LES COPROPRIETAIRES.

Dès que les locaux aliénés à des tiers seront en état d'être utilisés conformément à leur destination, c'est-à-dire que le local sera prêt à être occupé, les copropriétaires devront se réunir en assemblée générale à l'effet de nommer le Président et les deux assesseurs ainsi que le gérant et prendre toutes les mesures destinées à assurer l'administration des parties communes.

Dès que les services généraux seront en ordre de marche, les copropriétaires bénéficieront de ces services et seront tenus d'en payer leur quote-part d'après le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

re opérer la division de l'immeuble à ériger par appartements, flats, garages, et autres locaux privatifs tel que le tout a été déterminé ci-avant.

Cette déclaration de division consignée au présent acte opère la création d'autant de fonds distincts, qu'il y a d'appartements, flats, garages et autres locaux privatifs.

Chaque appartement, chaque garage et chaque autre local privatif comporte outre sa partie privative qui est la propriété privative et exclusive un certain nombre de millièmes déterminés ci-avant dans les parties communes qui sont en copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement, flat, garage ou autre local privatif, la constitution d'hypothèque ou autres droits réels, les affectant, porte à la fois sur la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

Cette division est définitive mais elle ne porte aucun obstacle à ce qu'il soit adopté des variantes ou autres modifications.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

A la suite de la division de l'immeuble par appartements et garages en fonds distincts, opérant la création des parties communes, il est indispensable d'établir un règlement de copropriété ou statut immobilier.

La société Arimo a fait établir ce règlement général de copropriété en vue de conjurer toutes difficultés et contestations dans les rapports de propriété, de copropriété, de voisinage et autres; il règle en outre la manière dont les parties communes sont administrées et prévoit les mesures à prendre pour assurer leur entretien, leur réparation et éventuellement leur reconstruction et celle de l'immeuble.

Ce règlement général de copropriété oblige la société Arimo qui est propriétaire originaire de tous les éléments privatifs constituant l'intégralité de l'immeuble.

Il obligera également les ayants causes à tous titres de la société Arimo.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un appartement ou un garage faisant partie de l'immeuble devront contenir la mention expres-

se que le nouvel intéressé même s'il n'est que locataire, une parfaite connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement général de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résulteront.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été lu en entier au gérant de la société Arimo qui a déclaré l'approuver sans exception ni réserve en s'obligeant à l'imposer à ses ayants cause à tous titres.

Cet exemplaire a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé et paraphé en notre présence par le gérant de la société Arimo, qui en a paraphé chacun des feuillets.

Et nous Notaire avons ensuite signé ce document et paraphé les feuillets, il demeurera annexé au présent acte de base dont il fait partie intégrante et avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques de la situation du bien pour être opposable aux tiers.

FRAIS DU PRESENT ACTE.

Les frais du présent acte sont comme de droit à charge de la société Arimo, qui en a requis l'établissement.

Mais le présent acte opère la division de l'immeuble après avoir établi le programme des opérations juridiques, il crée en outre le statut immobilier qui régira l'immeuble toute son existence durant.

Les frais de l'acte de base à ces divers titres intéressent la collectivité de ceux qui seront propriétaires des éléments privatifs de l'immeuble en même temps copropriétaire des parties communes qui en sont l'accessoire, en conséquence les frais de cet acte constitueront la première charge commune à répartir entre tous les copropriétaires définitifs au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Ces frais s'élèvent à vingt-cinq francs par millième.

Le paiement de cette quote part dans les frais de l'acte de base par l'acquéreur, ne lui donne pas droit à une expédition ni à un extrait du présent acte de base.

L'expédition de l'acte de base dont le coût est compris dans les frais de l'acte sera remis au gérant de l'immeuble qui la détiendra pour le compte de la collectivité.

Il en sera fait des copies par un procédé moderne de reproduction; ces copies seront fournies au prix coûtant aux intéressés qui en feront la demande.

Chaque intéressé a le droit de demander la délivrance d'une expédition ou d'un extrait de l'acte de base en payant le coût.

Lc

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution du présent acte domicile est élu pour la société ARILO en son siège social préindiqué.

Dont acte.

Fait et passé à

Lecture faite,

avec Nous Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré onze rôlrd, onze renvois à Ixelles ler bureau, le 12 décembre 1900, vol. 19, fol. 18, case 16.
Reçu cent francs. Le Receveur, (signé) R. Evrard.

2

- S.P.R.L.
Art. 1

immeuble a appartements - avenue Gabriel Emile Lebon
n° 35, Bruxelles 16 (Quartier Saint Michel/Europe).

Description de l'immeuble.

L'immeuble comprend sur deux niveaux, sous-sol et rez-
de-chaussée, 14 garages, une chaufferie et des caves.

Un bureau ou logement et une conciergerie.

Aux étages, 25 à 27 appartements répartis sur sept ni-
veaux.

Description des matériaux employés dans les appartements

HALL.

Plafonnage : murs et plafonds

Parquet : petit damier en kambala, plinthe profil spé-
cial.

Electricité : un centre

Température : 18 ° c.

Menuiserie : portes pleines à peindre. A la porte d'
entrée de l'appartement; serrure de sûreté et judas. A l'
extérieur, bouton de sonnette avec porte-nom, bouton de
tirage en Eloxé.

Peinture : Plafond en blanc

Tapiserie : murs jusqu'au plafond

Quincaillerie : en métal Eloxé.

SALLE DE SEJOUR.

Plafonnage : murs et plafonds

Parquet : petit damier en kambala, plinthe profil spé-
cial

Electricité : au centre, deux prises de courant

Température : 20 ° c

Menuiseries : portes pleines à peindre, châssis de fe-
nêtres en bois à peindre, cache-rail en bois à peindre.

Peinture : plafond en blanc, menuiseries trois couches
de couleur à l'huile en ton clair.

Tapissage : les murs jusqu'au plafond

Quincaillerie : béquilles et leviers de pompe de fenê-
tre en Eloxé.

Cheminée : décorative avec foyer à feu ouvert, sauf
dans les appartements A1, J, K, L, M, N, O.

CHAMERES.

Plafonnages : murs et plafonds

Parquet : petit damier en kambala, plinthe profil spé-
cial

Electricité : un centre à deux directions dont un tir

appartements B - 1^{er} étage ?

29

ge, au lit une prise de courant

Température : 20 ° c

Menuiseries : porte pleine à peindre, châssis de fenêtre en bois à peindre, cache-rail en bois à peindre.

Peinture : plafond en blanc

Menuiseries : trois couches de couleur à l'huile en clair

Tapissage : les murs jusqu'au plafond

Quincaillerie : béquilles de porte et levier de pompe de fenêtre en Eloxé

SALLE DE BAIN.

Plafonnage : murs et plafond

Sol recouvert de colovynil flammé ou similaire, plinthe en faïence noire 7,5 x 1,5

Revêtement : lambris en faïence 15 x 15 sur une hauteur de 2,10 m, mesurée à partir du pavement, même revêtement sur la face apparente de la baignoire encastrée ; la visibilité des tuyauteries de la baignoire est assurée par un regard ; double porte savon à la baignoire.

Electricité : une applique au-dessus du lavabo, une prise de courant.

Menuiserie : porte pleine à peindre

Peinture : plafond et murs en blanc

Menuiserie : trois couches de couleur à l'huile

Appareils sanitaires : une baignoire encastrée avec meuble, baigneur et douche à main, un lavabo, porte-essuie, miroir et étagère, un bidet bain de pieds. Tous ces appareils alimentés en eau chaude et froide.

Quincaillerie : béquille en métal Eloxé.

W.C.

Plafonnage : murs et plafond

Sol recouvert de colovynil flammé ou similaire, plinthe en céramique noire 7,5 x 15

Revêtement : lambris en faïence 15 x 15 sur une hauteur de 2,10 m, mesurée à partir du pavement, porte papier.

Electricité : un centre

Menuiserie : porte pleine à peindre

Peinture : plafond et murs en blanc ; menuiseries, trois couches de couleur à l'huile

Appareils : un W.C. à double couvercle

CUISINE.

Plafonnage : murs et plafond

Sol recouvert de colovynil flammé ou similaire, plinthe en faïence noire

Revêtement : lambris en faïence 15 x 15 sur une hauteur

de 2,10 m mesurée à partir du pavement, sauf à l'emplacement des meubles fixes adossés aux murs.

Electricité : un centre, une prise de courant
Température : 18 ° c

Menuiserie : porte pleine à peindre, châssis en bois à peindre, ensemble d'armoires.

Plomberie : évier en acier inoxydable, prise de gaz pour cuisinière, porte-savon à l'évier

Peinture : murs et plafond en blanc

Menuiserie : trois couches de couleur à l'huile

Quincaillerie : béquille de porte et poignée de pompe de fenêtre en métal Eloxé.

CAVE.

Pavement en carreaux de ciment

Murs badigeonnés

Menuiserie : porte en sapin à peindre

GARAGE.

Sol : dalles de ciment 30 x 30 x 4

Murs badigeonnés

Electricité : un centre simple allumage, prise de courant

Porte basculante.

DESCRIPTION DES MATERIAUX ET PARACHEVEMENT DES PARTIES COMMUNES.

FACADES.

Seuils en pierre bleue - parement en schiste, briques émaillées ou mosaïque, Klampsteen, béton, Eternit ondulé
garde corps et bacs à fleurs - entrée spacieuse et décorative - plaque de sonnerie lumineuse.

HALL D'ENTREE.

Pavement en mosaïque ou carreaux de marbre reconstitués
plinthe en marbre noir. Cavité pour paillasson, ensemble de boîtes aux lettres. Murs peints - Eclairage sur minuterie avec poussoir à chaque étage - Ascenseur de première marque, commandé par boutons avec voyant lumineux, éclairage automatique de la cabine.

LOCAUX CONCIERGE.

Sol recouvert de colovynil ou similaire, murs tapissés
Dans la cuisine, évier avec égouttoir, dossier carrelé, une prise de courant, température 20 ° c - W.C. et cabinet de toilette avec lavabo.

CARACTERISTIQUES DES MATERIAUX EMPLOYES.

GROS ŒUVRE.

Fondation en béton et béton de briquillons - ossature en béton armé double mur façade - doubles cloisons entre

appartements contigus - maçonnerie au mortier de ciment.
couverture en roofing garanti dix ans, sur sous-couche
isolante. Réseau d'égouts en grès vernissé avec sterfput;
chambre de visite à double couvercle établi suivant les
réglements.

CHAUFFAGE CENTRAL. *ou*

Chaudière en fonte *en* tôle - brûleur au mazout avec a)
pareils de sécurité - radiateurs en fonte ou tôle sur
consoles.

ELECTRICITE.

Dans les appartements, installations encastrée - inter-
rupteurs à balancier - tableau divisionnaire avec fusi-
bles - sonnerie parlaphone - ouvre-porte.

PLOMBERIE.

Toute l'installation sera exécutée conformément aux
réglements en vigueur.

Chaque appartement est raccordé indépendamment au gaz
et à l'électricité.

Distribution d'eau chaude avec compteur dans chaque
appartement.

TAPISSAGE.

Papier peint à 40 Frs le rouleau placé.

Signé ne varietur pour être annexé à l'acte de base
passé devant Maître André Ingeveld, notaire à Ixelles, à
l'intervention de Maître Charles Moureaux, notaire à Et-
terbeek empêché, le sept décembre mil neuf cent soixante
(suivent les signatures)

Enregistré trois rôles sans renvoi à Ixelles, 1er bu-
reau, le douze décembre/Vol. 3 fol. 57 case 16. Reçu cent
francs. Le Receveur. (s) R. Evrard.

/1960

" RESIDENCE ADUATUCA "

35, Avenue Gabriel-Émile Lebon, Anderghem

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ DESTINÉ À RÉGIR UN IMMEUBLE DIVISÉ PAR APPARTEMENTS À ÉRIGER SUR UN TERRAIN SITUÉ À ANDERGHM, À L'ALGIE DE L'AVENUE GABRIEL-ÉMILIE LEBON ET DE L'AVENUE ALPHONSE VALKENEERS, OU IL PRÉSENTE DES FACÈS RESPECTIVES DE VINGT-TROIS MÈTRES SEPTANTE-TROIS CENTIMÈTRES ET QUARANTE-NEUF MÈTRES NONANTE ET UN CENTIMÈTRE AVEC UN PAN COUPE DE CINQ MÈTRES, LE DIT TERRAIN CONTENANT EN SUPERFICIE DOUZE ARÈS VINGT CENTIÈRES QUATRE-VINGTS DEUX MILLIÈRES, Y COMPRIS LA DEMI-ASSIETTE DE L'ÉLEVATION DU NEUVIÈME VERS LA PROPRIÉTÉ LIMITROPHE, CADASTRE OU L'AYANT ÉTÉ SECTION A PARTIE DES NUMÉROS 158 p et 159 d.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSÉ GÉNÉRAL

ARTICLE UN

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis 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 réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX

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 de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUXIÈME - STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I - COPROPRIÉTÉ INDIVISÉ ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE

ARTICLE QUATRE

L'immeuble comporte des parties privatives dont chacune appartient en propriété privative à un copropriétaire de l'immeuble et des parties communes dont la propriété appartient indivisément en copropriété à tous les copropriétaires de l'immeuble chacun pour une fraction. Les propriétés privatives sont dénommées appartements avec leurs caves, flats, garages ou locaux privatifs, par exemple le bureau au rez-de-chaussée.

ARTICLE CINQ

Les parties communes sont divisées en mille millièmes répartis entre les éléments privatifs dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

ARTICLE SIX

Tableau indiquant les quotités dans les parties communes jointes à chacun des éléments privatifs

Les garages numéros un à quatorze inclus, comportant chacun cinq/millièmes, ensemble septante/millièmes	70/1000èmes
Le bureau (rez-de-chaussée) comportant vingt-quatre/millièmes	24/1000èmes
Le flat (bel étage) type J, comportant vingt/millièmes	20/1000èmes
Le flat type K, comportant dix-huit/millièmes	18/1000èmes
Le flat type L, comportant vingt-deux/millièmes	22/1000èmes
Le flat type M, comportant vingt-cinq/millièmes	25/1000èmes
Le flat type N, comportant vingt-deux/millièmes	22/1000èmes
Le flat type O, comportant dix-neuf/millièmes	19/1000èmes
Les appartements des premier au sixième étages, de type différents, comportant pour chaque étage cent et trente/millièmes, soit pour les six étages sept cent quatre-vingts/millièmes	<u>780/1000èmes</u>
Ensemble : mille/millièmes	<u>1.000/1000èmes</u>

Le nombre de millièmes attribués à chaque appartement des étages est indiqué à l'acte de base dont la minute précède.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements, dont ces caves constituent une dépendance privative.

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

Il est cependant permis de réunir en un seul deux appartements d'un même niveau, de réunir deux appartements de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement duplex; dans les deux cas, les millièmes attachés aux appartements réunis seront additionnés.

Il est permis de détacher une ou plusieurs pièces d'un appartement pour les incorporer à l'appartement voisin, de façon à en modifier le type comme il est prévu à l'acte de base; dans ce cas, le réajustement du nombre de millièmes attachés aux appartements modifiés sera fait par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base.

Après avoir réuni, agrandi ou modifié un ou plusieurs appartements de l'immeuble, il est permis de revenir à la conception première ou à toute autre; il est notamment permis d'établir quatre appartements par niveau, suivant la variante prévue à l'acte de base mais en aucun cas, il ne pourra y avoir plus de quatre appartements par niveau, sauf pour

le bel étage.

ARTICLE SEPT

Les parties communes de l'immeuble sont : la présente énumération étant énonciative et non limitative-

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (poutres, piliers, hourdis etc...) les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif) les trottoirs, grilles et aménagements.

Au niveau du sous sol et du rez-de-chaussée : la zone de recul avec les éléments qui s'y trouvent, le hall d'entrée précédé du porche, l'escalier et sa cage, l'emplacement de l'ascenseur, le local destiné à recevoir les compteurs, le local de la chaufferie, les locaux destinés au concierge, l'arrivée des détritrus ménagers du vide poubelle, les cour, dégagements, les pentes des garages et les jardinets, un /

Au niveau des étages : l'escalier et sa cage, l'arrivée de l'ascenseur, les paliers forment hall commun, les aéra, les tubes des vide poubelles, les tubes à fumée, les gaines.

Les toitures et terrasses couvrant l'immeuble avec leurs canalisations et descentes d'eaux pluviales.

L'installation des canalisations du chauffage central (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif) sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale qui fixera les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter et ce à l'unanimité des voix de l'immeuble,

Et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT

Chaque partie privée comporte les parties constitutives

parties communes

placard en sous sol

de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des choses communes) et notamment, le plancher, le parquet ou autres revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures, non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières-lavabos, éviers, water-closet, salles de bain, etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur, formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif. Soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif : en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais est exclusivement à son usage (par exemple conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone etc...)

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

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

ARTICLE NEUF

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DIX

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut

*Modification
aux parties
communes*

être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et volets et en général de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE ONZE

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements mais aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE DOUZE

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 maisons contigues à la condition de respecter les jointures et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée générale pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

ARTICLE TREIZE

Les garages sont destinés en principe à garer des voitures, automobiles de maîtres servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage, taxis ou autres et de toute voiture à usage de transport de marchandises; toutefois le propriétaire ou l'occupant d'un appartement de l'immeuble pourra y garer une camionnette légère lui appartenant.

Un garage peut aussi servir à garer tous petits véhicules moteurs à quatre, trois ou deux roues (motocyclettes, avec ou sans side cars, scooters, vélos moteurs, des bicyclettes, des voitures et des jouets d'enfants.

Le garage peut aussi servir de réserve à un occupant de l'immeuble pour y déposer des objets mobiliers et des provisions à l'exclusion de tous dépôts de marchandises à usage commercial, un garage ne peut être utilisé comme atelier ni comme boutique.

Il ne peut contenir des matières inflammables, sauf le

carburant contenu dans le réservoir prévu par le constructeur des véhicules autorisés, un bidon de dix litres d'essence sera toléré par garage.

Les portes des garages doivent être fermées après l'entrée et la sortie des véhicules, qu'ils abritent, elles devront toujours être maintenues en parfait état d'entretien de manière à ne pas nuire à l'aspect esthétique de la façade.

L'entrée et la sortie des véhicules devra toujours s'effectuer aussi silencieusement que possible. Il est interdit d'utiliser les appareils avertisseurs, de faire tourner les moteurs, sans silencieux, de faire de la fumée, de laisser stationner les véhicules dans les accès.

SECTION DEUX : SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE QUATORZE

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ARTICLE QUINZE

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

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire, du plus grand nombre de millièmes en remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Pendant les cinq premières années suivant l'achèvement des travaux, l'architecte De Hens est désigné d'office pour remplir les fonctions de gérant; il pourra déléguer ses pouvoirs, ses honoraires sont fixés à cinquante centimes par millièmes et par mois. Monsieur De Hens a la faculté de

ARTICLE SEIZE

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêt communs.

ARTICLE DIX-SEPT

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 DIX-HUIT

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et

mettre fin à son mandat avant l'expiration du délai de cinq ans.

A4

A5

A6

lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque.

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

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante millièmes.

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

ARTICLE DIX-NEUF

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus par simple lettre.

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

ARTICLE VINGT

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 les convocations.

El peut exclure les points libellés DIVERS à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour.

ARTICLE VINGT ET UN

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas un 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'assistent pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place suivant leurs instructions écrites qui seront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui même copropriétaire ou si ayant sur une partie de l'immeuble un droit réel de jouissance y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement ou du garage qu'il tient en location de lui.

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

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires 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 à l'assemblée générale et auront le droit d'assister à l'assemblée générale avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant 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.

Un copropriétaire peut toujours se faire représenter par son conjoint, dûment mandaté à l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-DEUX

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine à la simple majorité des voix son Président et deux assesseurs, ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes, en cas d'égalité de droits, la Présidence revient au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-TROIS

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs et à défaut de ces derniers du Président assisté des deux propriétaires présents, ayant le plus grand nombre de millièmes. Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT-QUATRE

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

ARTICLE VINGT-CINQ

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

*Président
Assesseur
simple Majorité.*

Lorsque l'unanimité est requise elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des nombres présents à l'assemblée mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée tenue parce que la première n'était pas en nombre.

Dans ce dernier cas, le défaillant sera considéré comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire serait considéré comme étant d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes, n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations du gros-œuvre, et des choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitant une majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-SIX

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

ARTICLE VINGT-SEPT

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

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 quelque soit le nombre de propriétaires et de millièmes présents ou représentés à l'assemblée, sauf ce qui est dit ci avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT-HUIT

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle, le gérant devra les communiquer au moins quinze jours à l'avance aux copropriétaires et au Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions.

Approbation des comptes

ARTICLE VINGT-NEUF

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

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

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. Entretien et réparations

ARTICLE TRENTE

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses d'entretien et de conservation, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

ARTICLE TRENTE ET UN

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur, comme aux dépenses relatives à l'entretien et aux réparations des accès des garages notamment.

ARTICLE TRENTE-DEUX

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations et travaux urgents, réparations et travaux indispensables mais non urgents, réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE-TROIS

Réparations et travaux urgents :
Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère urgent sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE-QUATRE

Réparations et travaux indispensables mais non urgents :
Ces décisions sont prises par les membres du bureau le Président et les deux assesseurs, qui forment ainsi le Conseil de Gérance, ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTE-CINQ

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrandissement ou une amélioration.

Ces travaux doivent être décidés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante millièmes.

Ils ne pourront être décidés par une majorité possédant les trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble s'ils s'entendent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée.

lée à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des 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 copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du sergent et du concierge, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou au local privatif si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles énoncées ci-dessus.

B. IMPOTS - RESPONSABILITE CIVILE - CHARGES

ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacune des propriétés privées, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE QUATRE-VINGT-HUIT

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1383 du code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de la 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 serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE QUATRE-VINGT-NEUF

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

C. RECETTES.

ARTICLE QUARANTE

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

SECTION IV. ASSURANCE DE CONSTRUCTION

ARTICLE CINQUANTE ET UN

L'assurance, tant des choses communes que des choses priv-

vées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions, provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires il acquittera les primes comme charge commune, elles lui seront remboursées par les copropriétaires chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE QUARANTE-DEUX

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE QUARANTE-TROIS

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE

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.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE-CINQ

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en

Etat, 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 de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

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

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

7 / retenant la part
leur

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les répartir; 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 alors partagées ou licitées.

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

ARTICLE QUARANTE-SIX

Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendrait de les assurer à leurs frais, ils pourraient néanmoins 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.

Les copropriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à la 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 pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE QUARANTE-SEPT

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

Les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs quote parts dans les parties communes.

CHAPITRE TROISIEME

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-HUIT

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, ce règlement, pouvant être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf ce qui est stipulé ci-après sous la section intitulée "charges communes", laquelle section ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Les modifications devront figurer à leurs dates 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.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans la loge du concierge et être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène son bien devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit, d'une partie de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations

résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

SECTION I, ENTRETIEN

ARTICLE QUARANTE-NEUF

Les travaux de peinture, aux façades tant de devant que de derrière, y compris la peinture des châssis, garde corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale suivant un plan établi par celle-ci et sous la surveillance du gérant, les frais en résultant constituant

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

/ une charge commune à répartir par millièmes entre les copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, bûches et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, s'il en est fait usage par un ramoneur juré, ils devront en justifier au gérant.

SECTION II - ASPECT

ARTICLE CINQUANTE ET UN

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons et terrasses ni enseigne, ni rélampe, garde-manger, linges ou autres objets.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR

ARTICLE CINQUANTE-DEUX

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble ne pourront scier, casser et fendre du bois dans les caves.

Le bois et le charbon s'ils sont utilisés ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS

Les parties communes, notamment le hall et porche d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, les accès aux garages devront être maintenus libres en tous temps, il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués dans l'immeuble; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

X

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tels que cirages de chaussures, brossages de tapis, blancheries, habits, meubles etc...

ARTICLE CINQUANTE-CINQ

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz/ ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE CINQUANTE-SIX

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal possédé était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale, entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

SECTION IV. MORALITE - TRANQUILLITE

ARTICLE CINQUANTE-SEPT

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble, ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires et visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et pick up, postes de radiovision est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques, produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements et locaux privés à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT

En caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz,

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble, en son père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils auront reconnu avoir pris connaissance.

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

ARTICLE CINQUANTE-NEUF

Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements ou flats de l'immeuble, elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartement de l'immeuble.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves mais ces échanges devront être constatés par actes notariés.

Les garages peuvent être vendus ou loués à des personnes qui ne sont ni propriétaires ni occupants d'appartements de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE

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

SECTION V. - CHAUFFAGE CENTRAL

ARTICLE SOIXANTE ET UN

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix de l'immeuble, la participation aux frais de chauffage est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants, sans distinction aucune. Les frais du chauffage, sauf ceux

SECTION VI. - ASCENSEUR.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX

L'usage de l'ascenseur est réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix de l'immeuble.

SECTION VII. - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS

Les appartements ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation, ils pourront toutefois servir à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants; les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble provoquait un usage intensif de certaines parties communes,

concernant l'exploitation, sont répartis au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun.

Quant aux frais d'exploitation (combustible, contrat d'entretien, brûleurs, ramonage des cheminées et chaudière, force motrice) ils seront répartis à concurrence de quarante pour cent au prorata du nombre de millièmes et soixante pour cent suivant les indications fournies par les calorimètres ou compteurs du type prévu par le constructeur.

le titulaire de la profession libérale surait à s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté pour cet usage dans la mesure où il dépasse la normale.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans l'immeuble sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur; un bidon de dix litres d'essence sera toléré par garage.

Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autres.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

La destination des garages est fixée à l'article treize ci-dessus.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble. Mais il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle une plaque du modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

À la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent être inscrits les nom et profession du titulaire mais ces inscriptions seront du modèle admis par l'assemblée générale.

SECTION VIII. - CONCIERGE.

ARTICLE SOIXANTE-SIX

Le concierge est choisi par le gérant, sa rémunération sera fixée par l'assemblée générale.

Concierge

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, lequel en référera préalablement au conseil de gérance.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant est tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide, à la simple majorité des voix.

A défaut par le gérant de congédier le concierge, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT

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

Il devra notamment :

1° tenir en parfait état de propreté les communs, les toilettes, les éléments se trouvant dans la zone de recul, les accès des garages.

2° Evacuer les ordures ménagères

3° Fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.

4° Surveiller et entretenir le chauffage central.

5° Faire les petites réparations d'entretien à l'ascenseur.

6° En général faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet aux frais de la communauté.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties rivatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION IX. GERANCE

ARTICLE SEPTANTE

Le conseil de gérance est composé du Président, de deux membres. Le gérant 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 et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Le conseil de gérance surveille les achats de combustible, fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

conc

conc.

Il prend toutes dispositions utiles pour le fonctionnement sur et régulier de l'ascenseur, du chauffage et de tous appareillages communs.

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

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux, de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix ; en cas de partage, la voix 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 SEPTANTE ET UN

Le gérant est élu par l'assemblée générale, il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

ARTICLE SEPTANTE-DEUX

Le gérant veille au bon entretien de l'immeuble et spécialement au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs du chauffage central, et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge qu'il choisit et congédie, donne les ordres nécessaires au concierge, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance les réparations et travaux indispensables mais non urgente, ainsi que ceux ordonnés par l'assemblée générale.

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

ARTICLE SEPTANTE-TROIS

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

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux, à l'assemblée des copropriétaires et les soumet à son approbation, il en reçoit décharge s'il y a lieu. Ces comptes doivent renseigner la quote part de chacun dans les dépenses de l'immeuble.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes; le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

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

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale, à défaut de paiement le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du

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

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire, le montant des loyers à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera libérablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant; il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION X. CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ

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

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, le salaire du concierge, du gérant du secrétaire, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun : boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance etc...

ARTICLE SEPTANTE-SIX

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz, de l'électricité, et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Le conseil de gérance.

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

ARTICLE SEPTANTE-SEPT

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

SECTION XI. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SEPTANTE-HUIT

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, recours au juge compétent.

Les poursuites en paiement se font devant le juge de Paix.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF

Le présent règlement de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance, aux intéressés qui s'engagent à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile, attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise.

A défaut de cette élection de domicile il sera de plein droit réputé être élu dans l'immeuble même, loge du concierge.

SIGNE NE VARIETUR PAR

pour être annexé à un acte de base du sept décembre mil neuf cent soixante. (suivent les signatures).

Enregistré vingt-trois rôles, neuf renvois, à Ixelles 1er bureau, le douze décembre 1900 soixante, vol. 3, fol. 37, case 16. Reçu cent francs. Le Receveur, (signé) R. Evrard.

