

ACTE DE BASE

N° 2355.-

« P A R C B R U G M A N N »

=====

RESIDENCES: « ACQUITAINE »
« BEARN »
« CHARENTE »

à UCCLE, dans le parc Brugmann, entouré par l'avenue de Walzin et l'avenue
Maxime Van Praag.

L'an mil neuf cent soixante-treize,

Le dix-huit septembre.

Devant Maître Fernand Fernand LEFERE, notaire résidant à Bruxelles.

ONT COMPARU

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

EXPOSE PREALABLE

- I. La société comparante sub 1. est propriétaire du bien ci-après décrit :

COMMUNE D'UCCLE

Un terrain à bâtir à Uccle, dans le Parc Brugmann, entouré par l'avenue de Walzin et l'avenue Maxime Van Praag, il est connu au cadastre dans la section 8, numéros 265/Y et 265/X contenant en superficie d'après mesurage, un hectare, trente-huit ares, quatre-vingt-huit centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED]

[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

ACTE DE BASE

Cet exposé fait, les sociétés comparantes nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer le complexe d'immeubles Résidences « Parc Brugmann » dont il s'agit sous le régime de la copropriété, en conformité de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, formant les articles 577-2 et suivants du code civil.

Il a été établi un REGLEMENT DE COPROPRIETE dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1) Le statut du complexe des immeubles qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie du complexe.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement des copropriétaires à la majorité simple ou à la majorité qualifiée imposée par la loi; ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription qui en sera faite à la conservation des hypothèques.

2) Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite, titulaires d'un

droit de propriété ou de jouissance sur une partie du complexe : il est susceptible de modification à la majorité simple des voix de l'assemblée générale, sans préjudice des majorités qualifiées imposées par la loi.

Les sociétés comparantes nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- 1) Annexe I, étant le règlement de copropriété
- 2) Annexe II, étant la description des immeubles
- 3) Annexe III, étant le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes
- 4) Annexe IV, étant le plan de mesurage du terrain
- 5) Annexe V, étant les conditions générales de vente
- 6) Annexe VI, étant le plan numéro 1A « Plan de Situation-Aménagement des Abords »
- 7) Annexe VII, étant le plan numéro 2 « Relevé du terrain-implantation »
- 7bis) Annexe VIIbis, étant le plan numéro 3A « Parkings-Raccordements Egouts (Blocs A-B-C)
- 8) Annexe VIII, étant le plan numéro 3D Parking, raccordements égouts (Blocs A-B-C)
- 9) Annexe IV, étant le plan numéro 4D sous-sol, caves et garages (Bloc A)
- 10) Annexe X, étant le plan numéro A 5C rez-de-chaussée (Bloc A)
- 11) Annexe XI, étant le plan numéro B 5C rez-de-chaussée (Bloc B)
- 12) Annexe XII, étant le plan numéro A 6D étages type (1 à 10) (Bloc A)
- 13) Annexe XIII, étant le plan numéro B 6D étage type (Bloc B)
- 14) Annexe XIV, étant le plan numéro 7D sous-sol, caves et garages (Bloc B)
- 15) Annexe XV, étant le plan, numéro 8D toiture (Blocs A-B)

- 16) Annexe XVI, étant le plan numéro 9A façade Sud-est (Blocs A-B)
- 17) Annexe XVII, étant le plan numéro 10A façade Nord-Ouest Façade Nord-Est (Blocs A-B)
- 18) Annexe XVIII, étant le plan numéro 11A façade Sud-Ouest coupe A-A (Blocs A-B)
- 19) Annexe XIX, étant le plan numéro 12A sous-sol, caves et garages (Bloc C)
- 20) Annexe XX, étant le plan numéro 13C rez-de-chaussée (Bloc C)
- 21) Annexe XXI, étant le plan numéro 14D étage type (1-2 et 3^{ième} étages) (Bloc C)
- 22) Annexe XXII, étant le plan numéro 17A façade Nord-Est (Bloc C)
- 23) Annexe XXIII, étant le plan numéro 18A façades coupe B-B (Bloc C)
- 24) Annexe XXIV, étant le plan numéro 19A Duplex (Bloc C)
- 25) Annexe XXV, étant le plan numéro 20 coupe C-C détails (Bloc C)
- 26) Annexe XXVI, étant le plan numéro 21B commande de pierres Rez-de-chaussée (Bloc A)
- 27) Annexe XXVII, étant le plan numéro 22B coupe de pierres blanches (Blocs A-B)
- 28) Annexe XXVIII, étant le plan numéro 25 E terrasse sud living – détails (Blocs A-B)
- 29) Annexe XXIX, étant le plan numéro 26B châssis des livings étage type détail de principe (Blocs A-B)
- 30) Annexe XXX, étant le plan numéro 29 garde-corps terrasses (Blocs A-B)
- 31) Annexe XXXI, étant le plan numéro 32 portillon vide poubelle (plan de principe) (Blocs A-B-C)

- 32) Annexe XXXII, étant le plan numéro 33B terrasse Nord-Ouest Chambres – détails (Blocs A-B)
- 33) Annexe XXXIII, étant le plan numéro 38D escalier intérieur (Blocs A-B)
- 34) Annexe XXXIV, étant le plan numéro 40D gaines étages type installation sanitaire – ventilation – feux ouverts (Blocs A-B)
- 35) Annexe XXXV, plan chauffage électrique Dirac (Bloc A) plan A6B étage type de 1 à 10
- 36) Annexe XXXVI, plan chauffage électrique Dirac Bloc A plan A5A rez-de-chaussée
- 37) Annexe XXXVII, plan schéma d'implantation blocs A et B du chauffage électrique Dirac
- 38) Annexe XXXVIII, plan schéma électrique Blocs A et B du chauffage électrique Dirac
- 39) Annexe XXXIX, plan électricité lamagie étage type Bloc A (A6C)
- 40) Annexe XXXX, plan électricité lamagie sous-sols caves et garages bloc A – plan 4B
- 41) Annexe XXXXI, plan électricité lamagie rez-de-chaussée bloc A (A5C)
- 42) Annexe XXXXII, étant le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en œuvre pour l'immeuble « AQUITAINE ».

Les sociétés comparantes déclarent que le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en œuvre pour les immeubles « Bearn » et « Charente » seront déposés au rang des minutes du notaire soussigné à une date ultérieure.

Ces documents forment ensemble l'acte de base du complexe d'immeubles Résidences « Parc Brugmann ».

Ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

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

DECLARATION DE DIVISION

Les sociétés comparantes, par l'organe de leurs représentants, déclarent opérer la division du complexe d'immeubles par appartements, bureaux, garages et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les appartements, bureaux, garages et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles d'être chacun l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements, bureaux, garages, emplacements pour voiture et locaux privatifs, comporte :

- A) une partie en propriété privative et exclusive ;
- B) un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement, d'un bureau, d'un garage et d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement, bureau, garage, ou local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements, bureaux, garages, et locaux privatifs donne naissance, à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes des appartements, bureaux, garages, et locaux privatifs sont divisés en dix mille/dix millièmes par immeuble ; elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements, bureaux, garages et locaux privatifs sont figurés et décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

CONDITIONS SPECIALES

L'acte de vente reçu par le notaire Hans Berquin le vingt et un novembre mil neuf cent soixante-douze et cité à l'origine de propriété qui précède, contient les clauses et conditions spéciales ci-après textuellement reproduites.

« STEDEBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN – ERFDIENSTBAARHEDEN.

In dato van dertien oktober jongstleden werd een stedenbouwkundig attest aangevraagd aan het Schepencollege van de Gemeente Ukkel.

Uit een schrijven van de Gemeente Ukkel, in dato van vijftientwintig oktober jongstleden, blijkt dat de gronden, voorwerp van onderhavige verkoop, onderworpen zijn aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nummer 2 B betreffende de Brugmannwijk, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van zesentwintig juli negentienhonderd zevenenzestig.

De maatschappij-koopster verklaart kennis genomen te hebben van dit bijzonder plan en ontlast de ondergetekende notaris de voorschriften ervan in deze akte over te nemen. Zij zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen welke voortvloeien uit dit bijzonder plan en zijn richtlijnen, ter algehele ontlasting van de verkoopster.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op het goed, waarop onderhavige akte betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

De hierboven in de eigendomsprong aangehaalde verdelingsakte van Meester Ferdinand Cuvry van negentien december negentienhonderd achtenzestig, vermeldt letterlijk hetgeen volgt:

“Dans l’hypothèse où, dans les dix années de la signature des présentes, la valeur de l’un ou de l’autre des lots visés au présent acte viendrait à être diminuée par l’effet d’une modification imposée du P.S. (plancher-sol), les parties conviennent, tant pour elles-mêmes que pour leurs ayants cause, d’indemniser le ou les indivisaires, victimes de cette modification, du préjudice subi de ce fait, les parties supportant chacune un/tiers de cette charge. »

Les copropriétaires titulaires d’un droit réel dans le complexe d’immeubles Résidences « Parc Brugmann » seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-avant reproduites et de celles contenus dans les prescriptions du plan particulier d’aménagement ci-avant rappelé.

SERVITUDES.

Les sociétés comparantes déclarent constituer à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de chacun des biens privés dont le complexe d’immeubles est constitué, le passage de toutes canalisations, gaines et conduits de cheminées

nécessaires à l'exécution et au parachèvement des locaux privatifs, ainsi que les prises de vue, d'air et de jour établies aux différents plans.

MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES PENDANT LA CONSTRUCTION

Les parties communes peuvent être modifiées par l'architecte, s'il est nécessaire de les modifier, pour assurer une exécution conforme aux règles de l'art ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, statuant à la majorité des trois quarts de voix de l'immeuble, décider d'apporter des améliorations aux parties communes au cours de la construction avec l'accord des sociétés comparantes.

Les sociétés comparantes, par l'organe de leurs représentants préqualifiés, font remarquer qu'elles se réservent expressément la faculté de modifier les plans des constructions faisant l'objet du présent acte de base, ainsi que les quotités visées à l'annexe III et dont la description figure à l'annexe II.

L'acte de base et le règlement de copropriété seront en conséquence, ajustés auxdites modifications.

ELECTION DE DOMICILE

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte de base seront supportés par chacun des acquéreurs des appartements, bureaux, garages, et locaux privatifs.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles.

ARTICLE 2.-

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance des immeubles et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification, à la majorité absolue des voix et sans préjudice des majorités qualifiées imposées par la loi.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie des immeubles.

ARTICLE 3.-

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE II. – STATUT DE L'IMMEUBLE

Section I. – Copropriété indivise et propriété privative

ARTICLE 4.-

L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées « appartements », « bureaux », « garages », « caves ».

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à :

- 1) l'appartement, le bureau, le garage ou autre local dont il se réserve la propriété entière et exclusive ;
- 2) les quotités afférentes au même appartement, bureau, garage, emplacement pour voiture ou local dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

ARTICLE 5.-

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, attribués aux appartements, bureaux et garages, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives, par amélioration, embellissement ou autrement.

ARTICLE 6.-

Le tableau indiquant la description des parties privatives des immeubles figure à l'annexe II de l'acte de base et le tableau avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes figuré à l'annexe III du même acte.

ARTICLE 7.-

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain sis à Uccle, à front de l'avenue de Walzin, de l'avenue Brugmann et de l'avenue Maxime Van Praag, plus amplement décrit à l'acte de base.

Les murs et grilles de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, balustrades, appuis de balcons et fenêtres, les cheminées, les canalisations et conduites de toute nature,

eaux, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements, bureaux et garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, bureaux, garages et locaux.

Les entrées avec leur porte, les porches et hall d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs, leur machinerie (les appareils et tuyauteries dans l'appartement, le bureau ou le garage affectés à l'usage particulier des appartements, bureaux et garages, sont parties privées), le toit ou la terrasse surmontant les immeubles qui ne seront pas affectés à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et d'après l'usage.

ARTICLE 8.-

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, un bureau, un garage ou un local, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 9.-

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, du bureau et garage, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, bureaux, garages, les fenêtres sur rue ou sur jardin avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des

appartements, bureaux, garages, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, l'installation du chauffage individuel, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, bureaux, garages et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, sonnerie).

ARTICLE 10.-

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux (garages, chambres et caves compris) 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 propriétaires.

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

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement ou de bureau de le diviser en plusieurs appartements ou bureaux, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis de réunir en un seul, deux ou trois appartements ou bureaux d'un même étage et de les rediviser ensuite suivant des types prévus.

ARTICLE 11.-

Les travaux de modifications aux choses communes de même que ceux qui les affectent ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

ARTICLE 12.-

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité simple des voix, sauf en ce qui concerne les travaux affectant les parties communes qui requièrent la majorité des trois/quarts des voix.

ARTICLE 13.-

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, ils devront être de modèle et de couleur agréés par l'assemblée générale.

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

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

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Les occupants propriétaires d'un poste de télévision devront obligatoirement se raccorder à la télédistribution qui sera assurée par CODITEL qui réalisera les raccordements nécessaires.

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

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

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

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

ARTICLE 14.-

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements ou bureaux dont il sera propriétaire, avec les biens privatifs contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Les propriétaires des appartements A10, B10, C10 et D10 dans la Résidence AQUITAINE et ceux des appartements E10, F10, G10 et H10 dans la Résidence BEARN, sont autorisés à installer sur la partie de la toiture se trouvant au-dessus de leur appartement deux antennes individuelles maximum permettant la captation et

l'émission de radiophonie à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Le placement, l'entretien, les assurances et tous les frais qui résulteront de cette installation seront entièrement à charge du propriétaire de celle-ci.

Section II : - Service et administration de l'immeuble

ARTICLE 15.-

L'association des copropriétaires a la personnalité juridique et tous les documents émanant d'elle mentionnent son numéro d'entreprise. Elle a son siège dans l'immeuble.

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

ARTICLE 16.-

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un syndic qui peut toujours être révoqué par elle.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge pourra désigner, à la requête d'un copropriétaire, un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Le syndic est chargé, sous sa seule responsabilité, de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes et, d'une manière générale de toutes les missions qui lui sont confiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, modifiée par la loi du deux juin deux mille dix, ainsi que celles qui lui seraient expressément confiées par l'assemblée générale décidant à la majorité des trois quarts des voix.

Le syndic désigné sera tenu, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, d'afficher, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée

de l'immeuble, un extrait de l'acte portant sa désignation. Cet extrait indiquera ses nom, prénoms, profession et domicile ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social et son numéro d'entreprise ainsi que toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figureront dans un contrat écrit, valable pour une période maximale de trois ans, renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Le syndic ne peut déléguer ses pouvoirs que de l'accord de l'assemblée générale qui ne peut l'y autoriser que pour une durée ou à des fins déterminées.

Outre les missions qui lui seraient confiées par l'assemblée générale, le syndic est chargé:

- d'inscrire l'association des copropriétaires à la Banque Carrefour des Entreprises ;
- de tenir l'assemblée générale durant la première quinzaine du mois d'avril ou chaque fois qu'une décision doit être prise, dans l'urgence, dans l'intérêt de la copropriété ou encore sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ;
- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires sachant que, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers

comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

- de fournir, en cas de cession du droit de propriété d'un lot, le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ;

- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. Cette communication se fait par affichage, dans les parties communes de l'immeuble, à un endroit bien visible ;

- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

- de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance toutefois, en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site internet ;

- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

- de présenter, pour les marchés et les contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

- de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsque le syndic est une personne morale, il ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de

la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du seize décembre mil huit cent cinquante-et-un, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toutefois, pour autant que la copropriété comprenne moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings, l'association des copropriétaires est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires ;

- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

ARTICLE 17.-

Le syndic entrera en fonction après la mise sous toit de l'immeuble. Le premier syndic sera nommé par les sociétés comparantes.

ARTICLE 18.-

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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

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

ARTICLE 19.-

Le syndic tient une assemblée générale chaque année dans l'agglomération bruxelloise au cours de la période allant du 1^{er} avril au 15 avril ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

En outre, le syndic est tenu de tenir une assemblée générale lorsque cela lui est demandé par une lettre recommandée à la poste par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes. La convocation à l'assemblée est adressée, par le syndic, aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Dans l'hypothèse où le syndic ne donnerait pas suite à cette requête, un des copropriétaires cosignataires de la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

ARTICLE 20.-

La convocation est envoyée par le syndic à la dernière adresse connue de lui par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée 15 jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée générale, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour, les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période de 15 jours au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. La convocation indique, en outre, les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

ARTICLE 21.-

Tous les points de l'ordre du jour à arrêter par le syndic ou par celui qui convoque doivent être clairement indiqués dans les convocations.

Chaque copropriétaire, tout comme le conseil de copropriété, peuvent, à tout moment, notifier au syndic les points qu'ils souhaitent voir inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Pour autant que ces points aient été soumis au syndic au moins trois semaines avant la période à laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu, le syndic est tenu d'en tenir compte. Les demandes adressées tardivement au syndic seront inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

ARTICLE 22.-

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédé par chacun d'eux.

Le syndic y assiste, avec voix consultative seulement et non délibérative pour le cas où il ne serait pas copropriétaire.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale mais, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale, elle ne peut concerner qu'une assemblée générale.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les éventuelles procurations seront annexées au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE 23.-

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire, désigné par elle, en début de séance. De même, l'assemblée générale désigne un secrétaire qui assiste le syndic dans l'établissement du procès-verbal.

De plus, l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes copropriétaire ou non, chargé de contrôler la comptabilité.

ARTICLE 24.-

L'assemblée générale peut décider de créer un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, dont elle détermine la composition, qui aura pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des compétences réservées à l'assemblée générale de désigner annuellement un commissaire aux comptes.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

La première année à partir de la réception de l'immeuble, l'architecte et le constructeur de l'immeuble pourront faire partie de ce conseil de copropriété avec voix délibérative.

Le conseil de copropriété ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le syndic.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

ARTICLE 25.-

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion et le secrétaire.

ARTICLE 26.-

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des propriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par la loi.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix:

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires ;
- du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes de conservation et d'administration provisoires qui ne sont pas concernés ;
- moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- de la modification des statuts relative au caractère commun des parties des bâtiments ou des immeubles, étant entendu que cette décision ne modifie pas la répartition des coûts entre les copropriétaires ;

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- de la dissolution de l'association des copropriétaires ;
- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ;
- de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

ARTICLE 27.-

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes.

Toutefois, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que

soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

ARTICLE 28.-

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires tenus par le syndic sont contrôlés par le commissaire aux comptes et sont ensuite présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ; le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le commissaire aux comptes a mandat de vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives, et il devra faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant ses propositions.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 29.-

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec l'indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les procès-verbaux des décisions, en ce compris les décisions prises par écrit à l'unanimité, sont consignées par le syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires et consultable sur place et sans frais par tout

intéressé, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

ARTICLE 30.-

Chaque copropriétaire informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de sa partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières

ARTICLE 31.-

Tout copropriétaire peut demander d'obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires

Sauf en ce qui concerne les statuts, ce droit ne s'applique qu'aux documents rédigés après le 1er septembre 2010.

ARTICLE 32.-

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, tant comme demandeur que comme défendeur, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la

reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci.

En outre, le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe, afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter, à ses frais, des travaux

qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux deux alinéas précédents, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

- la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation au principe de répartition des dépenses utiles à la copropriété par tous les copropriétaires, en fonction de leur quote-part dans la chose commune, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

De même, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Toutefois, si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

ARTICLE 33.-

Dispositions complémentaires

Les trois Résidences formant le complexe « Résidences « Parc Brugmann » possèdent chacune leur administration distincte et par conséquent leur syndic, leur conseil de copropriété et leur assemblée générale. Cette administration fonctionne conformément aux stipulations du présent règlement de copropriété.

Les questions d'intérêt commun à l'ensemble du complexe « Résidences Parc Brugmann » ou commun à deux ou trois Résidences, seront soumises aux délibérations de l'Assemblée Générale du complexe « Résidences « Parc Brugmann ».

Seront de droit seuls membres de cette dernière assemblée générale, les présidents et les assesseurs des différents conseils de copropriété de chaque Résidence. Les syndics pourront y assister mais avec voix consultative seulement.

L'assemblée générale du complexe « Parc Brugmann » ainsi constituée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points inscrits à l'ordre du jour.

La nomination du Président et des deux assesseurs du conseil de copropriété par l'assemblée générale de chaque Résidence implique d'office mandat donné par les copropriétaires pour représenter, délibérer et décider à l'assemblée générale du complexe « Résidences « Parc Brugmann ».

Cette assemblée générale sera convoquée, constituée et composée conformément aux articles seize et suivants du présent règlement de copropriété, avec cette réserve que les copropriétaires seront d'office représentés par les Présidents et assesseurs des conseils de copropriété de chaque Résidence.

Les délibérations ont lieu et les décisions sont prises conformément aux articles vingt-sept et suivants du présent règlement de copropriété, avec les réserves ci-après :

- 1) Le conseil de copropriété de chaque Résidence représente l'ensemble des propriétaires de sa Résidence ;
- 2) En cas de votes discordants émanant de membres d'un même conseil de copropriété, la majorité simple l'emporte et est censée représenter à elle seule l'ensemble des copropriétaires de cette Résidence ;
- 3) Le nombre de voix dont dispose chaque conseil de copropriété est directement proportionnel au pourcentage de sa Résidence dans la copropriété du terrain.

Section III.- Répartition des charges et recettes communes

PRINCIPE

ARTICLE 34.-

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

L'alimentation en énergie électrique se fait au départ d'une cabine de transformation sise dans le complexe. Le local contenant cette cabine de transformation est mis à la disposition exclusive de la société distributrice de courant par bail emphytéotique.

La société distributrice jouira du droit de passage à travers toutes parties communes du complexe de telle sorte qu'elle puisse accéder soit à sa cabine de transformation, soit à l'ensemble des réseaux de câbles d'énergie prenant leurs départs de cette cabine pour aboutir d'une part au réseau public en voirie et d'autre part aux compteurs placés aux endroits appropriés.

Chaque partie privative possède ainsi son compteur à l'exception des garages lesquels sont munis de compteurs de passage raccordés aux compteurs communs généraux qui les desservent.

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

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

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

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

Le contrat de location comprendra les prestations suivantes :

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

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

L'ascenseur est, au point de vue électricité, branché sur un compteur particulier, la consommation de ce compteur incombe aux propriétaires dans les proportions établies à l'article 37 ci-après.

CONTRIBUTIONS

ARTICLE 35.-

Normalement, toutes les charges d'entretien et de nettoyage des choses communes sont supportées par les copropriétaires d'après le nombre des quotités dans les parties communes.

Les frais d'entretien des parties communes comprennent l'entretien et le nettoyage des communs intérieurs, tels que porches d'entrée, halls communs, dégagements, cages d'escalier et d'ascenseur, locaux communs en général, le salaire du personnel affecté à l'entretien.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour les autres frais d'entretien et de réparation des parties communes, appelés frais de résidence.

Ces frais de résidence seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

Ils comprennent l'entretien et la réparation des façades, toitures, tuyaux de descente, égouts et en général tous les communs, ainsi que l'aménagement et l'entretien des jardinets et les charges communes mentionnées à l'article 36 ci-après.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des quatre cinquièmes des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eaux, électricité) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autres que ceux prévus ci avant.

COMPOSITION

ARTICLE 36.-

Les charges et frais de résidence comprennent en outre :

- 1) L'électricité et l'eau pour le service du nettoyage et des parties communes ;
- 2) La rétribution du syndic ;
- 3) Les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention ;
- 4) Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun ;
- 5) Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le syndic ;
- 6) Les frais d'achat des poubelles, de leur chariot et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la résidence, et de façon

générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

ARTICLE 37.- ASCENSEUR

Les frais afférents à l'ascenseur seront supportés par les propriétaires de l'immeuble proportionnellement aux quotités mentionnées au tableau III.

A la simple majorité des voix, l'assemblée pourra réglementer l'usage de l'ascenseur et pourra décider, à la majorité des quatre cinquièmes de modifier le tableau des quotités y afférentes.

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

ARTICLE 38.-

Les réparations et travaux seront répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- autres réparations et travaux.

Réparations urgentes

ARTICLE 39.-

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc..., le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation dans le cadre de ses compétences pour accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

Autres réparations et travaux

ARTICLE 40.-

Tous les autres travaux et réparations affectant les parties communes que ceux

visés à l'article 39 ci-avant, doivent faire l'objet d'une décision de l'assemblée, à la majorité des trois quarts et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE 41.-

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, bureaux, garages, locaux et caves, pour toutes réparations et nettoyages 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 propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement, bureau, garage, local et cave à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

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

IMPOTS

ARTICLE 42.-

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

Responsabilité civile

ARTICLE 43.-

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de

copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes, et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 44.-

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

RECETTES

ARTICLE 45.-

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

Section IV. – Assurance et reconstruction

A. Immeuble

ARTICLE 46.-

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par l'électricité et autres, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par la chute des avions, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers ; le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, la première police d'assurance contre l'incendie, la foudre, les explosions et les dégâts occasionnés par l'eau, l'électricité ou le chauffage, sera contractée par le constructeur pour une durée de dix ans.

Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin deux mois après que tous les appartements ou bureaux sont effectivement achevés ; à partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payées par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la police.

Les acquéreurs des appartements et bureaux seront tenus de continuer pendant toute sa durée la police d'assurance couvrant les risques susdits du bâtiment, souscrite par l'entrepreneur.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes, lors de leur exigibilité, en mains du syndic. Celui-ci règlera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun, dans la copropriété.

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

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 47.-

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

ARTICLE 48.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leurs attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE 49.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés après que l'assemblée générale ait décidé de la reconstruction partielle de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée, à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, de participer aux frais en proportion de leurs parts dans la copropriété et le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires.

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

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée en priorité à la reconstruction, après que l'assemblée générale ait décidé de la reconstruction totale de l'immeuble, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de

reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leurs parts dans la copropriété.

Si au contraire, l'association des copropriétaires décide de ne pas reconstruire l'immeuble, elle peut décider, à l'unanimité des voix de tous copropriétaires, de dissoudre l'association. Cette décision est constatée par acte authentique.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie.

ARTICLE 50.-

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

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

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

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance pour couvrir à suffisance contre l'incendie tout son mobilier et tous risques connexes.

B. Accidents – Responsabilité civile

ARTICLE 51.-

Des assurances seront contractées par les soins du syndic pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à toute personne chargée de l'entretien de l'immeuble, ou en cas d'accident pouvant provenir de l'état du bâtiment ou 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.

Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse : les copropriétaires, les membres de leur famille y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble et ses dépendances, ou sur les trottoirs, et survenir aux occupants de l'immeuble ou à des tiers.

En outre, une assurance sera contractée par les soins du syndic pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Le montant et les conditions de cette assurance seront fixés par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

CHAPITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 52.-

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix et sans préjudice des majorités qualifiées imposées par la loi.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé « livre de gérance », tenu par le syndic 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 bien en vue dans le hall principal et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

ARTICLE 53.-

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

Section I. – Entretien

ARTICLE 54.-

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

ARTICLE 55.-

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage.

Ils devront en justifier au syndic. Le curage et l'entretien des décharges de plomberie sera fait périodiquement tous les deux ans au moins. L'usage de détergents à mousse non contrôlés est formellement interdit.

Section II. – Aspect

ARTICLE 56.-

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets ; le placement d'objets ménagers est autorisé sur les terrasses des façades postérieures, à condition qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

Il est strictement interdit de pendre du linge, des torchons, des chiffons, des vêtements ou sous-vêtements sur les diverses terrasses se trouvant en façade principale. Il est également interdit d'y déposer des balais, des escabeaux, seaux et tous autres ustensiles de ménage, quels qu'ils soient.

Section III. – Ordre intérieur

ARTICLE 57.-

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois ou toute autre matière que dans leur cave personnelle. Tout combustible ne pourra être monté

que le matin avant dix heures ou aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

ARTICLE 58.-

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis, voitures et jouets d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

ARTICLE 59.-

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

ARTICLE 60.-

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des appareils fonctionnant au gaz.

ARTICLE 61.-

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et des oiseaux, à titre de tolérance. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinq cents francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de

l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Section IV.- Moralité – Tranquillité

ARTICLE 62.-

Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en « bon père de famille ».

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique, des appareils de téléphonie sans fil, pick-up et appareils de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et ceci quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique ou de télévision.

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

Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation, en ce sens qu'un seul appartement ne pourra pas être occupé à la fois par plusieurs familles.

Toutefois, les pièces de débarras supplémentaires pourront être louées ou sous-louées, mais uniquement à un ayant droit ou locataire de l'immeuble. Ces mêmes pièces ne pourront être vendues qu'à un autre copropriétaire.

ARTICLE 63.-

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

ARTICLE 64.-

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

Les garages peuvent être loués à des tiers n'habitant pas l'immeuble.

Les garages ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de garage à usage de voiture particulière, motocyclette, bicyclette et voiture d'enfant. Ils ne peuvent en conséquence servir de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autres, buanderies, etc. Toutefois, les garages pourront servir de remise, cave ou réserve, pour autant que les locaux n'abritent pas de matières dangereuses, inflammables ou des marchandises périssables, insalubres et incommodes.

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir dans leur garage que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de la voiture, outre une réserve

qui ne peut dépasser vingt litres par garage. Ils ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment sous prétexte de mise au point ou autres, ni le laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

Il peut être procédé à l'intérieur des garages au nettoyage des voitures, dépoussiérage-graissage à l'exception du graphitage. Le nettoyage des voitures à grande eau ou à la lance est interdit.

Les moteurs ne peuvent être mis en marche ou maintenus en route dans le garage fermé. La porte du garage sera ouverte avant la mise en marche du moteur. Tout véhicule dont le moteur est en activité doit obligatoirement être surveillé aussi longtemps qu'il fonctionne.

Les conducteurs de voiture ne peuvent faire fonctionner leur appareil avertisseur. La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin doit se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée.

ARTICLE 65.-

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

Section V. – Eau chaude

ARTICLE 66.-

La distribution d'eau chaude sera assurée par des boilers individuels.

Section VI. – Destination des locaux

ARTICLE 67.-

Les locaux sont destinés, en principe, à l'usage d'habitation résidentielle ou de bureaux.

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

ARTICLE 68.-

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur la toiture, aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Toutefois, outre l'autorisation de l'assemblée générale, l'apposition de toutes enseignes lumineuses ou panneaux publicitaires devra, durant les dix premières années à compter de ce jour être autorisée par le constructeur, les sociétés comparantes. L'apposition aux fenêtres et dans le hall d'entrée de placard annonçant la vente ou la location des appartements ou bureaux de l'immeuble est autorisée.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement ou du bureau, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé dans les conditions ci-avant arrêtées. Un tableau de format réduit pourra rappeler les mêmes indications dans l'ascenseur.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement ou le bureau qu'il occupe ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

ARTICLE 69.-

a) Publicité des constructeurs

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

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

b) Publicité des sous-traitants et fournisseurs

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

ARTICLE 70.-

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

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

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera admis, sans une autorisation expresse de l'assemblée. Pour le cas où cette autorisation serait accordée, les frais d'assurance complémentaire seront à charge de celui qui possèdera pareil dépôt.

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

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

L'accès des toitures ou terrasses est strictement interdit hors la présence du syndic ou de son délégué.

Section VII. – Concierge

ARTICLE 71.-

Un concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Le premier concierge sera nommé par les sociétés comparantes.

Il sera engagé et payé au mois, par les soins du syndic, qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de copropriété.

ARTICLE 72.

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

Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour.
- 2) évacuer les ordures ménagères.
- 3) recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
- 4) fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir et l'ouvrir sur demande après cette heure.
- 5) laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.

- 6) surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.
- 7) en général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

ARTICLE 73.-

Le concierge sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune ; le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

ARTICLE 74.-

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale des copropriétaires le décide.

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

Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

Section VIII – Gérance

ARTICLE 75.-

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, sans préjudice des compétences du commissaire aux comptes d'examiner ses comptes et fait rapport à l'assemblée; il peut donner ordre au syndic de congédier le concierge.

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

Le conseil de copropriété délibèrera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité.

ARTICLE 76.-

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

ARTICLE 77.-

Sans préjudice de ses compétences légales détaillées à l'article 16, le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, et autres appareils communs, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée.

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

ARTICLE 78.-

Le syndic veillera au bon entretien général de l'immeuble et, notamment, des toitures, égouts et canalisations.

En cas d'absence, le syndic doit veiller personnellement à son remplacement pour toute la durée de son absence.

ARTICLE 79.-

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ; il fera rapport au conseil de copropriété et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE 80.-

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation, après contrôle par le commissaire aux comptes, et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira pour le paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

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

Le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ce paiement, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par jour de retard de paiement, laquelle somme-amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, à la poursuite et diligence du syndic, au nom de tous les copropriétaires, le syndic a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

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

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

Si l'appartement ou le bureau du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

ARTICLE 81.-

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Section IX.- Charges communes

ARTICLE 82.-

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes, ainsi qu'il est dit aux articles 34 et suivants.

ARTICLE 83.-

Les consommations individuelles d'électricité et de l'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de leurs compteurs.

ARTICLE 84.-

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord des copropriétaires à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Section X.- Dispositions générales

ARTICLE 85.-

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises aux Cours et Tribunaux, de même que les demandes en paiement des provisions et sommes dues, pour les dépenses communes.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) sera imprimé ou photocopie ; des exemplaires seront remis aux intéressés, à leurs frais.

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

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

quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal civil de Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu, par chaque intéressé dans l'immeuble même.

(suivent les signatures)

Enregistré le vingt-sept septembre mil neuf cent soixante-treize à Bruxelles, 1^{er} bureau de l'enregistrement.

Vol 8 fol 30 case 18 rôles 36 renvois 5

Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)

Le Receveur : (signé) DE GREEF K.

ANNEXE II

DESCRIPTION DU COMPLEXE D'IMMEUBLES « PARC BRUGMANN »

DESCRIPTION DES BÂTIMENTS

A. RESIDENCE « AQUITAINE »

I. SOUS-SOL

a) Parties privatives

Quarante-cinq caves portant les numéros 1 à 37, 39 à 43 et 45 à 47.

Quarante-deux garages numérotés de 1 à 42.

b) Parties communes

Entrée et sortie du parking

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dégagements, les sas, les locaux pour les compteurs d'eaux, les locaux ventilateurs, les locaux poubelles, un water-closet, une réserve, la cave numéro 44 (concierge), la cave numéro 38.

II. REZ-DE-CHAUSSEE

a) Parties privatives

Deux appartements dénommés R1 et R2 comprenant :

L'appartement R1.

un hall, une cuisine, un living, un dégagement, un water-closet, un réduit, une salle de bains, 4 chambres à coucher dont une avec salle de bains communicante et une avec douche.

L'appartement R2 :

un hall, une cuisine, un living, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains communicante.

Deux locaux dénommés L1 et L2 comprenant chacun : un bureau et un water-closet avec lavabo.

b) Parties communes

un hall d'entrée, les dégagements, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, l'escalier de secours, une conciergerie qui comprend un living, 2 chambres, une salle de bains, une cuisine et un local colis, un hall, un water-closet.

III. ETAGES

10 niveaux comportant chacun 4 appartements dénommés type A, type B, type C, type D.

Chaque niveau comprend :

a) Parties privatives

Appartement type A

un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un réduit, un water-closet, une salle de bains, quatre chambres à coucher dont une

avec salle de bains communicante et une avec douche, une terrasse commune à ces quatre chambres.

Appartement type B

Un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un réduit, un water-closet, une salle de bains et deux chambres à coucher dont une avec douche, une terrasse commune à ces deux chambres. Appartement type C

Un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un réduit, un water-closet, une douche, une salle de bains, trois chambres à coucher avec terrasse commune à ces trois chambres.

Appartement type D

Un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains, une terrasse commune à ces trois chambres.

b) Parties communes

Les halls communs, avec les cages d'escaliers et d'ascenseurs, l'escalier de secours.

En passage vertical, les gaines d'immondices, les conduites, les aéras, les tuyauteries diverses.

B. RESIDENCE « BEARN »

I. SOUS-SOL

a) Parties privatives

Quarante-deux caves portant les numéros 48 à 89.

Quarante-deux garages numérotés de 43 à 59, 76 à 95 et 99 à 103.

b) Parties communes

Entrée et sortie du parking « Bearn » et « Charente ».

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dégagements, les sas, les locaux pour les compteurs d'eaux, les locaux ventilateurs, les locaux poubelles, un water-closet, un local entretien, une réserve, la cave concierge, la cave numéro 90.

II. REZ-DE-CHAUSSEE

a) Parties privatives

2 appartements dénommés R3 et R4 comprenant

L'appartement R3

un hall, une cuisine, un living, un dégagement, un water-closet, un réduit, une salle de bains, 4 chambres à coucher dont une avec salle de bains communicante et une avec douche.

L'appartement R4

un hall, une cuisine, un living, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains communicante.

2 locaux dénommés L3 et L4 comprenant chacun : un bureau et un water-closet avec lavabo.

b) Parties communes

un hall d'entrée, les dégagements, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, l'escalier de secours, une conciergerie qui comprend : un living, 2 chambres, une salle de bains, et un local colis, une cuisine, un hall, un water-closet.

III. ETAGES

10 niveaux comportant chacun 4 appartements dénommés type E, type F, type G, type H.

Chaque niveau comprend :

a) Parties privatives

Appartement type E

un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un réduit, un water-closet, une salle de bains, quatre chambres à coucher dont une avec salle de bains communicante et une avec douche, une terrasse commune à ces quatre chambres.

Appartement type F

un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un réduit, un water-closet, une salle de bains et deux chambres à coucher dont une avec douche, une terrasse commune à ces deux chambres.

Appartement type G

Un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un réduit, un water-closet, une douche, une salle de bains, trois chambres à coucher avec terrasse commune à ces trois chambres.

Appartement type H

Un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains, une terrasse commune à ces trois chambres.

b) Parties communes

Les halls communs, avec les cages d'escaliers et d'ascenseurs, l'escalier de secours.

En passage vertical, les gaines d'immondices, les conduites, les aérés, les tuyauteries diverses.

C. RESIDENCE « CHARENTE »

I. SOUS-SOL

a) Parties privatives

Vingt caves portant les numéros 91 à 96, 98 et 100 à 107, et 109 à 113.

Dix-neuf garages numérotés de 60 à 75 et 96 à 98.

b) Parties communes

Entrée et sortie du parking « Bearn » et « Charente »

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dégagements, les sas, les locaux pour les compteurs d'eaux, les locaux ventilateurs, les locaux poubelles, les caves numéros 97 et 108 et la cave 99 (conciergerie).

II. REZ-DE-CHAUSSEE

a) Parties privatives

2 appartements dénommés R5 et R6 comprenant :

L'appartement R5.

Un hall, une cuisine, un living, un water-closet, une douche, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains, un dégagement.

L'appartement R6 :

Un hall, un water-closet, une douche, une cuisine, un living, deux chambres à coucher, dont une avec salle de bains.

Deux locaux dénommés L5 et L6 comprenant chacun : un hall, un vestiaire, un water-closet et un bureau.

b) Parties communes

Les halls d'entrée, les dégagements, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, une conciergerie qui comprend : un hall, un vestiaire, un water-closet, une cuisine, un living, une salle de bains et deux chambres à coucher.

Deux locaux de service et de voitures d'enfants.

III. ETAGES

3 niveaux comportant chacun 4 appartements dénommés type K, type M, type O, type P.

Chaque niveau comprend :

a) Parties privatives

Appartement type K

Un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un water-closet, une douche, trois chambres à coucher dont une avec douche et une avec salle de bains, une terrasse commune à deux chambres à coucher.

Appartement type M

Un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche, une terrasse commune à ces deux chambres.

Appartement type O

Un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche, une terrasse commune à ces deux chambres.

Appartement type P

Un hall, une cuisine, un living avec terrasse commune à ces deux pièces, un dégagement, un water-closet, une douche, deux chambres à coucher dont une avec salle de bains, une terrasse commune à ces deux chambres.

b) Parties communes

Les halls communs, avec les cages d'escaliers et d'ascenseurs.

En passage vertical, les gaines d'immondices, les conduites, les aéras, les tuyauteries diverses.

IV. AUX 4^{ième} et 5^{ième} NIVEAUX

4 appartements duplex dénommés type S, type T, type U, type W.

a) Parties privatives

Appartement type S

Au 4^{ième} niveau : un hall avec escalier, une cuisine, un living avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, deux chambres à coucher, une terrasse commune à une chambre et la salle de bains.

Au 5^{ième} niveau : un hall, une douche, deux chambres dont une avec dressing et salle de bains, une terrasse commune aux deux chambres.

Appartement type T

Au 4^{ième} niveau : un hall avec escalier, une cuisine, un living avec terrasse, un dégagement, un water-closet, deux chambres à coucher dont une avec salle de bains, une terrasse commune à ces deux chambres.

Au 5^{ième} étage : un hall, deux chambres dont une avec dressing et salle de bains, une terrasse commune à ces trois dernières pièces.

Appartement type U

Au 4^{ième} étage : un hall avec escalier, une cuisine, un living avec terrasse, un dégagement, un water-closet, deux chambres à coucher dont une avec salle de bains, une terrasse commune à ces deux chambres.

Au 5^{ième} étage : un hall, deux chambres dont une avec dressing et salle de bains, une terrasse commune à ces trois dernières pièces.

Appartement type W

Au 4^{ième} niveau : un hall, une cuisine, un living avec terrasse, un dégagement, un water-closet, deux chambres à coucher dont une avec terrasse et l'autre avec salle de bains.

Au 5^{ème} niveau : un hall, deux chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains et terrasse commune donnant sur ces trois pièces et l'autre avec salle de bains.

b) Parties communes

Les halls communs, avec les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les corniches.

En passage vertical, les gaines d'immondices, les conduites, les aéras, les tuyauteries diverses.

(suivent les signatures)

Enregistré le vingt-sept septembre mil neuf cent soixante-treize à Bruxelles,
1^{er} bureau de l'enregistrement.

Vol 8 fol 30 case 18 rôles 6 renvois 13

Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)

Le Receveur : (signé) DE GREEF K.

ANNEXE III

TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LE
TERRAIN, LES FRAIS DE RESIDENCE ET LES PARTIES

COMMUNES

A. Tableau de répartition des quotités dans le terrain

Un pourcentage a été établi pour chaque Résidence faisant l'objet du présent acte de base, de la manière suivante :

Résidence « AQUITAINE » quarante pour cent	40 %
Résidence « BEARN » quarante pour cent	40 %
Résidence « CHARENTE » vingt pour cent	<u>20 %</u>
Ensemble :	<u>100 %</u>

Ces pourcentages ont été fixés en calculant le rapport existant entre la somme des surfaces privatives de chaque Résidence et la somme des surfaces privatives de l'ensemble du complexe.

Ensuite, les quotités ont été établies séparément pour chaque immeuble ou résidence et calculées en dixmillièmes en faisant la moyenne des quotités valeurs et des quotités surfaces privatives de chaque appartement ou bureau.

L'ensemble des quotités attribuées aux parties privatives de chaque immeuble réunit mille/millièmes du pourcentage qui est attribué à cette résidence et qui est indiqué ci-avant.

1)

Résidence AQUITAINE

Millièmes

Appartement A1	vingt-cinq	25
Appartement A2	vingt-cinq	25
Appartement A3	vingt-cinq	25
Appartement A4	vingt-cinq	25
Appartement A5	vingt-cinq	25
Appartement A6	vingt-cinq	25
Appartement A7	vingt-cinq	25
Appartement A8	vingt-cinq	25
Appartement A9	vingt-cinq	25
Appartement A10	vingt-cinq	25
Appartement B1	dix-huit	18
Appartement B2	dix-huit	18
Appartement B3	dix-huit	18

Appartement B4	dix-huit	18
Appartement B5	dix-huit	18
Appartement B6	dix-huit	18
Appartement B7	dix-huit	18
Appartement B8	dix-huit	18
Appartement B9	dix-huit	18
Appartement B10	dix-huit	18
Appartement C1	vingt-et-un	21
Appartement C2	vingt-et-un	21
Appartement C3	vingt-et-un	21
Appartement C4	vingt-et-un	21
Appartement C5	vingt-et-un	21
Appartement C6	vingt-et-un	21
Appartement C7	vingt-et-un	21
Appartement C8	vingt-et-un	21
Appartement C9	vingt-et-un	21
Appartement C10	vingt-et-un	21
Appartement D1	vingt-trois	23
Appartement D2	vingt-trois	23
Appartement D3	vingt-trois	23
Appartement D4	vingt-trois	23
Appartement D5	vingt-trois	23
Appartement D6	vingt-trois	23
Appartement D7	vingt-trois	23
Appartement D8	vingt-trois	23

Appartement D9	vingt-trois	23
Appartement D10	vingt-trois	23
Appartement R1	vingt-deux	22
Appartement R2	vingt	20
Local L1	deux	2
Local L2	deux	2
42 garages numérotés de 1 à 42 comprenant chacun deux/millièmes soit ensemble quatre- vingt-quatre		<u>84</u>
Total : mille		1.000

2)

Résidence BEARN

Millièmes

Appartement E1	vingt-cinq	25
Appartement E2	vingt-cinq	25
Appartement E3	vingt-cinq	25
Appartement E4	vingt-cinq	25
Appartement E5	vingt-cinq	25
Appartement E6	vingt-cinq	25
Appartement E7	vingt-cinq	25
Appartement E8	vingt-cinq	25
Appartement E9	vingt-cinq	25
Appartement E10	vingt-cinq	25
Appartement F1	dix-huit	18
Appartement F2	dix-huit	18

Appartement F3	dix-huit	18
Appartement F4	dix-huit	18
Appartement F5	dix-huit	18
Appartement F6	dix-huit	18
Appartement F7	dix-huit	18
Appartement F8	dix-huit	18
Appartement F9	dix-huit	18
Appartement F10	dix-huit	18
Appartement G1	vingt-et-un	21
Appartement G2	vingt-et-un	21
Appartement G3	vingt-et-un	21
Appartement G4	vingt-et-un	21
Appartement G5	vingt-et-un	21
Appartement G6	vingt-et-un	21
Appartement G7	vingt-et-un	21
Appartement G8	vingt-et-un	21
Appartement G9	vingt-et-un	21
Appartement G10	vingt-et-un	21
Appartement H1	vingt-trois	23
Appartement H2	vingt-trois	23
Appartement H3	vingt-trois	23
Appartement H4	vingt-trois	23
Appartement H5	vingt-trois	23
Appartement H6	vingt-trois	23
Appartement H7	vingt-trois	23

Appartement H8	vingt-trois	23
Appartement H9	vingt-trois	23
Appartement H10	vingt-trois	23
Appartement R3	vingt-deux	22
Appartement R4	vingt	20
Local L3	deux	2
Local L4	deux	2
42 garages numérotés de 42 à 59, 76 à 95, et 99 à 103 comprenant chacun deux/millièmes soit au total quatre-vingt-quatre		<u>84</u>
Total : mille		1.000

3)

Résidence CHARENTE

	<u>Millièmes</u>	
Appartement K1	quarante-sept	47
Appartement K2	quarante-sept	47
Appartement K3	quarante-sept	47
Appartement M1	trente-huit	38
Appartement M2	trente-huit	38
Appartement M3	trente-huit	38
Appartement A7	trente-huit	38
Appartement O1	trente-huit	38
Appartement O2	trente-huit	38
Appartement O3	trente-huit	38
Appartement P1	trente-neuf	39

Appartement P2	trente-neuf	39
Appartement P3	trente-neuf	39
Appartement S	quatre-vingt-six	86
Appartement T	quatre-vingt	80
Appartement U	quatre-vingt	80
Appartement W	quatre-vingt-trois	83
Appartement R5	quarante-deux	42
Appartement R6	trente-huit	38
Local L5	cinq	5
Local L6	cinq	5

19 garages numérotés de 60 à 75 et 96 à 98 comprenant
chacun cinq/millièmes soit au total nonante-cinq 95

Total : mille 1.000

(suivent les signatures)

Enregistré le vingt-sept septembre mil neuf cent soixante-treize à
Bruxelles, 1^{er} bureau de l'enregistrement.

Vol 8 fol 30 case 18 rôles 5 renvois –

Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)

Le Receveur : (signé) DE GREEF K.

ANNEXE V

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

CHAPITRE I

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE I. – PRINCIPE

L'immeuble sera construit conformément aux plans et au cahier des charges régissant la construction.

Ces plans et cahier des charges sont annexés à l'acte de base.

ARTICLE II. – PLANS

Les plans sont néanmoins donnés à titre de simples renseignements tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés par le vendeur, sans qu'il ait à s'en justifier, mais à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires. Ces modifications ne pourront davantage diminuer le volume ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus.

Les raisons pour lesquelles le vendeur pourrait être amené à modifier les plans en cours de construction sont nombreuses :

Par exemple :

- 1) les cas où la solidité ou la sécurité de l'édifice l'exigent ou le rendent souhaitables ;
- 2) la mise en concordance des plans avec des matériaux nouveaux utilisés ;
- 3) des raisons d'ordre artistique, esthétique, technique ou urbanistique.

Ces cas sont cités à titre exemplatif et non limitatif.

Plus spécialement, le vendeur se réserve le droit, jusqu'à l'achèvement des constructions :

- 1) d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements ou autres locaux privatifs en un seul ;
- 2) de subdiviser un appartement ou autre local privatif et dès lors, d'en ventiler les quotités ;

- 3) de procéder de la même façon pour les garages, les caves ou les chambres isolées ;
- 4) de modifier la surface des parties communes, telles que hall ou dégagement commun, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou autre local privatif ou de créer des caves ou autres locaux privatifs supplémentaires ;
- 5) de déplacer les machineries, les conciergeries, les caves à compteurs, les emplacements de parking et garage et de modifier en conséquence les corridors et voies d'accès ;
- 6) de remplacer des garages ou emplacements de parking par des caves et vice versa ;
- 7) de transformer des emplacements de parking en garages ou en caves et vice versa.

Ces modifications ne sont citées qu'à titre d'exemple.

Le vendeur se réserve également le droit de percer des accès vers d'autres bâtiments à construire ou déjà construits et de créer de ce fait des servitudes de passage qui naturellement doivent en résulter.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité, pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent. Si elle excède ce pourcentage, l'indemnité qui pourrait éventuellement être due serait proportionnelle à la différence entre la surface prévue aux plans, diminuée ou augmentée de cinq pour cent tolérés et la surface réelle, en ayant pour base le prix de la construction (c'est-à-dire le prix de vente diminué de la valeur des quotités de terrain).

En tout état de cause, cette différence ne pourra jamais être considérée comme un motif suffisant pour justifier la résiliation de la vente.

ARTICLE III. – CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges décrit les matériaux qui seront mis en œuvre pour la construction du bâtiment.

Le vendeur se réserve toutefois le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour des raisons esthétiques, artistiques ou techniques. Ces changements pourront notamment se justifier, soit par des nécessités économiques (pénurie sur le marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délai de livraison incompatible avec l'avancement normal des travaux, et cætera...), soit par l'absence, la défaillance ou la faillite des marchands de ces matériaux ou de l'entrepreneur chargé de la construction de l'immeuble.

En cas de remplacement des matériaux prévus par des matériaux similaires, la qualité de ces derniers ne pourra pas être inférieure à celle des matériaux prévus.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACHETEUR

ARTICLE I. – DEFINITION

Dès la naissance du contrat de vente, le vendeur a l'obligation de livrer la chose vendue et ses accessoires, clé sur porte, conformément aux articles 1582 et suivants du Code Civil dans les conditions de qualité, de délai et de garantie, qui sont fixées par l'acte de base et ses annexes ainsi que par l'acte authentique de vente.

L'acheteur a l'obligation de prendre livraison de la chose vendue et d'en payer le prix, conformément aux articles précités du Code civil et plus spécialement aux articles 1650 et suivants et aux époques prévues à l'article IV du présent chapitre.

L'acquéreur devra respecter toutes les charges, clauses, conditions et servitudes insérées dans l'acte de base et ses annexes, sans aucune exception ni réserve et s'y soumettre, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit. Il sera tenu de les imposer à ses successeurs, locataires ou ayants cause.

ARTICLE II. – QUALITE

L'appartement doit être livré suivant les modalités fixées par le cahier des charges et les plans, annexés à l'acte de base mais sous réserve de ce qui est dit aux articles deux et trois du chapitre I qui précède.

Toutefois, pour les travaux déjà exécutés, les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente.

Pour le surplus, les biens sont vendus sous les garanties ordinaires de droit avec toutes les servitudes passives apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant grever ledit bien, sauf à s'en défendre et à faire valoir à son profit celles actives, s'il en existe, le tout aux frais de l'acheteur à ses risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse attribuer à qui que ce soit plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers et non prescrits et sans garantie de la contenance du terrain, toute différence entre celle renseignée et celle réelle, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

ARTICLE III. – PRIX

Le prix de vente constitue un forfait. Il comprend :

- 1) le prix des quotités du terrain.

2) le prix de vente des quotités dans les parties communes entièrement parachevées (évalué forfaitairement à quarante pour cent du prix des constructions).

3) le prix du parachèvement des parties privatives (évalué forfaitairement à soixante pour cent du prix des constructions).

Toutefois, le prix des constructions non réalisées le jour de la signature du compromis de vente est sujet à révision en raison des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes et des fluctuations de prix des matériaux, matières ou produits utilisés pour la mise en œuvre de ladite construction.

La révision est appliquée au gré du vendeur, soit lors de l'exigibilité de chaque tranche de paiement soit in globo lors de l'exigibilité de la dernière tranche et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits établi sur la base du contrat, de la formule :

$$p = P (a s/S + b i/I + c)$$

dans laquelle P représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et p le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en œuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme $a s/S$ est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixé par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et

assurances tel qu'il est admis par le ministère des Travaux publics. Dans ce terme $\underline{S}$ est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le ministère des Travaux publics, à la même date et $\underline{s}$ est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des Travaux Publics au même moment.

Les termes $\underline{i}$ et $\underline{l}$ intervenant dans le paramètre $b \ i/l$ représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement.

$\underline{i}$ est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis :

$\underline{l}$ est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

$\underline{c}$ est le terme fixe non sujet à révision.

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante : chacun des rapports s/S et i/l est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de $\underline{1}$ si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de $\underline{1}$ si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Dans la formule de révision du prix de vente, les paramètres a , b , c et d ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que

le prix du bâtiment ne peut être sujet qu'à concurrence de 80 % maximum et que la valeur attribuée au paramètre de a ne peut pas être supérieure à 0,50.

$$a = 0,45 \quad b = 0,35 \quad c = 0,20$$

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable au vendeur.

Outre le prix, l'acheteur devra payer :

- 1) Les frais d'ouverture des compteurs d'eau et d'électricité et les frais de leurs placements, raccordements et branchements : les frais éventuels de télédistribution et radio-distribution (placement – raccordement, etc.)
- 2) Les frais de l'acte de vente et la taxe sur la valeur ajoutée.
- 3) Les frais de voiries et autres impôts généralement quelconques qui pourraient grever le terrain au profit de l'Etat, la Province ou la Commune.
- 4) Sa quote-part dans les frais de chauffage avant la réception provisoire.
- 5) Les frais de gérance à partie de la réception provisoire. Toutefois, l'acheteur devra rembourser lors de la signature de l'acte authentique de vente sa quote-part dans la première charge commune c'est-à-dire les frais de l'acte de base.
- 6) Sa quote-part dans les frais d'assurance prévus au règlement de copropriété.

ARTICLE IV. – ECHELLE DES PAIEMENTS

Le prix de vente sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux, comme suit :

A. -A la signature du compromis de vente, un acompte dont le montant ne peut dépasser 5% du prix total.

B. -A la signature de l'acte authentique de vente :

- 1) Le paiement intégral des quotités de terrain, sous déduction de l'acompte

2) La valeur des quotités des constructions qui seront érigées à cette date (voir C).

C. -Le règlement du prix des constructions se fera suivant l'échelle de paiements ci-après :

Gros œuvre :

- à mi-hauteur de la colonne dans laquelle l'appartement est situé : 20 %
- à la mise sous toit de cette colonne : 20 %

parachèvement (par appartement)

- après pose des tuyauteries de plomberie, d'électricité,
de chauffage électrique 20 %
- après plafonnage et chapes : 15 %
- à l'achèvement de la menuiserie et des carrelages
(avant retouches) 15 %
- à la réception provisoire : 10 %

ARTICLE V. – EXIGIBILITE

Ces sommes augmentées de la taxe sur la valeur ajoutée sont dues et exigibles par le seul fait de l'exécution des travaux. Elles devront être payées en tous cas au plus tard endéans les huit jours de l'envoi de la facture.

Un acquéreur ne pourra sous aucun prétexte, ni pour aucun motif aussi plausible qu'il puisse paraître, retarder un paiement à faire. Le cas échéant, il devra, s'il le juge bon, faire le paiement sous réserve de ses droits.

Tout retard de paiement entraine automatiquement un décalage correspondant à la date promise pour le parachèvement des locaux privés.

Tout changement d'adresse de l'acheteur devra être signalé au vendeur et ce pour assurer le paiement ponctuel lors des appels de fonds.

Pour la signature du compromis de vente, l'acquéreur s'oblige et oblige ses héritiers et successeurs à tout titre, solidairement et indivisiblement entre eux, à payer le prix de son acquisition suivant les modalités précisées ci-dessus.

En tout état de cause, le prix de vente devra être payé avant toute prise de possession des biens vendus.

A défaut de paiement aux époques stipulées, toute somme devenue exigible, sera productive de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt de un pour cent par mois, net d'impôts mis ou à mettre, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement sans préjudice à tous autres recours.

Tout mois commencé est compté pour un mois entier.

En outre, après un commandement resté infructueux durant dix jours, le vendeur aura le droit, dans ce cas, soit de poursuivre l'exécution de la vente » par toutes voies de droit, soit de faire procéder à la vente judiciaire des biens vendus, le tout sans préjudice à l'exercice, simultané ou non, de tous autres moyens de poursuite et d'exécution.

L'acheteur supportera tous les frais découlant de l'inobservation par lui de ses engagements.

Le vendeur aura le droit de faire arrêter les travaux privatifs dans les locaux vendus à l'acheteur défaillant jusqu'au moment du paiement des sommes exigibles. Les conséquences préjudiciables de cet arrêt des travaux sont à charge uniquement de l'acheteur.

Il en sera notamment ainsi si cet arrêt des travaux entraînerait par la suite une hausse du coût des travaux restant à effectuer.

Tous les paiements à faire au vendeur devront être effectués en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique en mains ou en la demeure du vendeur ou par versements à son compte chèque postal ou à son compte en banque.

Dans ce dernier cas, le reçu de la poste ou de la banque vaudra quittance pour l'acheteur.

Si le vendeur accepte des traites, la remise de celles-ci ne constitue pas un paiement car l'acheteur ne sera crédité du montant de celles-ci qu'au moment de leur règlement.

Cette remise de traite n'opèrera pas novation.

Si le vendeur accepte des chèques, l'encaissement de ceux-ci entrainera seule bonne et valable quittance et à concurrence seulement des sommes réelles dont le vendeur aura été crédité par leur encaissement.

ARTICLE VI. – GARANTIES DU VENDEUR

Pour sûreté et garantie du prix de vente ou du solde de celui-ci, il sera pris, lors de la transcription de l'acte authentique de vente, l'inscription d'office prévue par la loi.

Si le vendeur donnait dispense d'inscription d'office, cette dispense lui conserverait néanmoins le droit de prendre inscription conventionnelle pour le solde dû, laquelle inscription n'aurait rang qu'à sa date, conformément à l'article 36, 2° de la loi du seize décembre mil huit cent cinquante et un.

Pour sûreté et garantie de trois années d'intérêts au taux de un pour cent par mois et pour assurer le remboursement de tous frais de poursuite ou d'exécution et de tous autres débours non privilégiés par la loi, estimés uniquement pour la régularité de l'inscription à prendre à SOIXANTE MILLE FRANCS par appartement ou entité privative, l'acheteur donnera obligatoirement dans l'acte authentique de

vente, comme condition de la vente, mandat irrévocable au profit des mandataires désignés par le vendeur, à l'effet d'affecter les biens vendus en hypothèque conventionnelle aux frais de l'acquéreur et au profit du vendeur.

Au cas où serait prise l'inscription d'office ou conventionnelle dont question ci-dessus, il sera de règle que le vendeur ne devra donner mainlevée de ces inscriptions que après paiement intégral des sommes dues par l'acheteur, en principal, intérêts et accessoires, T.V.A. et autres frais tant du chef de son acquisition que du chef du coût des travaux supplémentaires éventuels, qu'il aurait commandés par la suite au vendeur.

Il sera interdit à l'acquéreur d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente et de ses accessoires. Il ne pourra l'hypothéquer sans l'accord écrit du vendeur, lequel ne donnera cet accord que si les fonds à provenir de l'emprunt sont suffisants pour assurer les paiements du solde dû en principal et accessoires et pour autant seulement que l'acte d'emprunt contienne délégation irrévocable au profit du vendeur de recevoir l'intégralité des sommes empruntées au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux et suivant l'échelle de paiements stipulée ci-dessus.

ARTICLE VII. – GARANTIE DE L'ACHETEUR

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction. Le transfert des risques fixé par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne s'opèrera toutefois qu'à la réception des parties privatives.

En application de l'arrêté royal du neuf juillet mil neuf cent septante et un, le vendeur est solidairement responsable avec les architectes et entrepreneurs des

vices dont ceux-ci répondent après réception en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Après la livraison, le vendeur n'est plus tenu des vices apparents, conformément à l'article 1642 du Code civil.

Il reste néanmoins tenu des vices cachés, conformément à l'article 1643 du même code.

Tant pour les parties privatives que communes, la garantie est limitée au remplacement ou à la réfection dans le plus bref délai des travaux défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque, notamment pour perte de jouissance.

Les actions pour vices cachés doivent être intentées par l'acheteur, avant l'expiration des délais fixés ci-dessus, sous peine de forclusion.

CHAPITRE III

LIVRAISON – RECEPTION

1) Les parties privatives devront être livrées à l'acheteur dans le délai fixé à l'acte authentique de vente, sauf en cas de retard justifié par cas fortuit ou cas de force majeure.

Sont considérés conventionnellement comme cas fortuits ou cas de force majeure : la guerre, la grève, le lock-out, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées, la pénurie de main d'œuvre ou de matériaux, l'exécution par les pouvoirs publics de grands ouvrages perturbants les marchés, les épidémies ou tous autres événements indépendants de la volonté du vendeur et de nature à arrêter ou à retarder l'exécution des travaux (exemple : incendie, accident de chantier, etc.). Tous ces cas prorogent le délai de livraison du nombre de jours perdus augmenté du temps nécessaire à la reprise des travaux.

2) La livraison aura lieu par la remise des clés, conformément à l'article 1605 du Code civil, à la date de la réception provisoire. Toutefois, l'acheteur devra avoir payé au préalable complètement le prix de son acquisition.

La remise des clés sera constatée par un procès-verbal signé par l'acheteur et le vendeur. Le procès-verbal reproduira les observations et réserves éventuellement formulées par l'acheteur.

La réception des parties privatives et communes comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

Chaque réception fait l'objet d'un acte écrit et contradictoire signé par les parties et/ou leurs mandataires et conseils techniques, sauf dérogations prévues ci-après.

La réception provisoire des parties privatives et communes n'a pas pour but unique de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

La réception des travaux commandés par l'acheteur à des sous-traitants de son choix, même si ce sous-traitant se trouve être un sous-traitant de l'entrepreneur général, est à faire par ce dernier sans l'intervention du vendeur, lequel ne garantit que les travaux et fournitures faisant partie du cahier des charges et effectués par ses soins dans le cadre de l'acte de base, ses plans et cahiers des charges y annexés.

Réception des parties privatives

a) le vendeur invitera l'acheteur, par simple lettre, à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

Cette réception devra obligatoirement avoir lieu dans les quinze jours de l'envoi de cette lettre.

b) le refus motivé de réception par l'acheteur est notifié dans les cinq jours et avant toute prise en possession, par une lettre recommandée à la poste adressée au vendeur.

c) lorsque le refus motivé de procéder à la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception.

Les frais et honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre le vendeur et l'acheteur.

d) toutefois et sauf preuve contraire, si l'acheteur occupe ou utilise le bien, il est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

Si au moment de la prise de possession irrégulière, l'acheteur n'avait pas entièrement payé le prix en principal et en accessoire des biens vendus, le vendeur pourra demander la résolution de la vente ou en poursuivre l'exécution et/ou prendre toutes mesures conservatoires.

e) l'acheteur est également présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception, les frais de sommation du constat et de la signification seront à charge de l'acheteur.

f) ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire :

- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages, parquets, etc.

- Les essais à faire subir aux ascenseurs ou aux installations de chauffage ou aux installations communes.

- Les menus travaux encore à exécuter.

g) la réception définitive des biens vendus aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire et pour autant qu'il ait été déjà procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

Réception des parties communes

a) La réception des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur et le conseil de copropriété, désigné par la première assemblée générale des copropriétaires qui pourra se faire assister d'un ou de plusieurs experts.

L'assemblée générale devra obligatoirement désigner le conseil de copropriété au plus tard lorsque cinquante pour cent des quotités indivises seront vendues, faute de quoi le syndic statuaire sera d'office compétent pour la réception.

b) Dans le délai de trois mois de la demande du vendeur, il est établi un procès-verbal de réception.

c) Dans le même délai, le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception provisoire ou définitive devra être notifié avec ses motifs par lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

d) Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire ou définitive a été notifié au vendeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et

demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception.

Les frais et honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre le vendeur et les copropriétaires.

e) Chaque résidence du complexe « Parc Brugmann » fera l'objet d'une réception séparée, aussi bien pour la réception provisoire que pour la réception définitive.

(suivent les signatures)

Enregistré le vingt-sept septembre mil neuf cent soixante-treize à Bruxelles,
1^{er} bureau de l'enregistrement.

Vol 8 fol 30 case 18 rôles 10 renvois –

Reçu : cent cinquante francs (150 frs.)

Le Receveur : (signé) DE GREEF K.

Octobre 1995

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Résidence La Charente

Avenue Château de Walzin, N° 13 et 14
1180 Bruxelles

EXTRAITS DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le Règlement d'ordre intérieur comme prévu de l'Acte de Base, ainsi ces extraits sont obligatoires pour les propriétaires, locataires et ayant droits.

Section – Sécurité et ordre intérieur

- Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les paliers, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais être accroché ni déposé quoi que ce soit.
- Les portes dans le hall d'entrée et dans les garages, donnant accès à l'immeuble, doivent être fermées en tout temps. Les occupants de l'immeuble ne peuvent donner accès à l'immeuble aux personnes inconnues, n'ayant pas l'autorisation explicite d'y entrer.
- Pour des raisons de sécurité, les propriétaires et usufruitiers sont obligés de fermer la porte de leur garage après chaque usage ; il est strictement interdit de laisser la porte ouverte du garage aussi bien en absence ou en présence de tout véhicule dans le garage. Au cas de non-respect de cette obligation, l'assemblée générale décidera les mesures appropriées afin d'obliger l'occupant de se conformer à celle-ci.

- En cas de vol ou de perte des clés de l'immeuble (clés de la porte d'entrée principale ou clés des appartements individuels), les occupants sont obligés d'en informer immédiatement le syndic.
- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats ou des oiseaux, à titre de tolérance et pour autant que ceux-ci ne soient pas la source de troubles dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement. Voir à ce sujet aussi l'article 61 du règlement d'ordre intérieur. La détention des animaux dangereux, exotiques ou sauvages, est strictement interdite.

Section – Aspect

- Les occupants ne peuvent mettre aux fenêtres et aux balcons, ni enseignes, ni réclames, ni autres objets quelconques. Est autorisé aux fenêtres l'annonce de la vente ou de la location d'un appartement.
- Il est strictement interdit de pendre du linge, des torchons, des loques, des vêtements et sous-vêtements sur les terrasses et d'y déposer des balais, escabeaux, seaux ou tout autre ustensile de ménage (y compris des produits d'alimentation), quels qu'ils soient.
- Il est également interdit de mettre des antennes paraboliques sur les terrasses ou de les fixer autrement à l'extérieur du bâtiment.
- Le cas échéant, les occupants doivent prévoir des plantes ou fleurs (au moins en période de « floraison ») dans les bacs des terrasses. L'assemblée décide annuellement le type de fleurs à planter dans les bacs ainsi que les modalités pratiques. L'entretien même des fleurs est au bon soins de chaque habitant.
- Les fenêtres, à l'exception de celles des cuisines et des salles de bains doivent obligatoirement être garnies de rideaux flous, en voile suisse de teinte écrue, sur toute la hauteur et la largeur, à l'exclusion de toute autre garniture. La gérance cherchera à ce que les occupants adoptent des matériaux et garnitures similaires.

Section – Moralité et Tranquillité

- Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants d'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».
- Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, visiteurs ou clients.
- Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique et appareils audiovisuels est autorisé, mais les occupants sont tenus formellement d'éviter que leur fonctionnement n'incommoder les autres et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.
- Il est interdit de faire ou de laisser fonctionner bruyamment le moteur des véhicules dans le garage ou de laisser se répandre de la fumée ou de l'huile.
- Il est formellement interdit de jeter dans le vide poubelles tous récipients et tout objet en verre, tranchant ou de nature à provoquer des bruits ou d'obstruer les gaines, ainsi que des matières inflammables ou en décomposition.
- Il est interdit aux occupants des étages de jeter quoi que ce soit dans les jardins, cours, balcons et terrasses.

Section – Déménagements

- Les déménagements et emménagements – impliquant notamment le déplacement des meubles de grande dimension – doivent se faire de l'extérieur, de préférence en utilisant un élévateur ou par la cage d'escalier.
- Les propriétaires avertiront, en temps opportun et au moins huit jours avant le déménagement, le syndic de tout déménagement relatif à leur appartement afin de constater ensemble les dégâts éventuels occasionnés aux parties communes.
- Tout dégât causé, lors d'un déménagement, aux parties communes sera réclamé par le syndic au propriétaire de l'appartement.
- A chaque mouvement de déménagement, un forfait de 2.000 FB sera porté en compte au propriétaire.

Section – Obligation – Sanction

- Les diverses obligations seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance des locaux communs et privatifs ; les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ses obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.
- Les propriétaires et les occupants des immeubles qui n'observent pas les interdictions édictées par le « Règlement » s'exposent à supporter seuls la responsabilité et les frais que les négligences ou le non-respect des obligations auront provoqués.

