



ETUDE

de

M^e Guy TORREKENS

NOTAIRE

Rhode-Saint-Genèse

COMPLEXE IMMOBILIER

Résidences

« Chenonceaux », « Chambord », « Cheverny », « Chaumont »

ANGLE

Avenue de Messidor et du Bourgmestre Jean Hérinckx

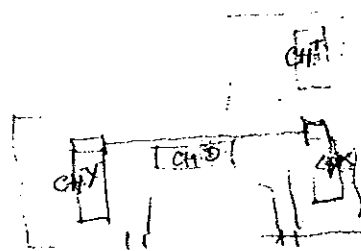
UCCLE

« Parc Brugmann »

ACTE DE BASE

Règlement de copropriété

17 JANVIER 1974



A . - ACTE DE BASE. -

- Comparution:	1
- Description du bien:	3
- Origine de propriété :	3
- Conditions spéciales des titres de propriété:	6
- Renonciation au droit d'accession :	14
- Construction d'un complexe immobilier:	15
- autorisation de bâtir:	15
- acte de base :	16
Chapitre 1 : description des plans :	17
Chapitre 2 : analyse des plans :	19
Chapitre 3 : règlement général de co-propriété:	29
Chapitre 4 : détermination des parties communes et des éléments privatifs:	30
Chapitre 5 : tableau de répartition des dixmillièmes dans les parties communes :	31
A) parties communes générales :	31
B) parties communes particulières :	38
Chapitre 6 : Dispositions diverses - Servitudes - Conditions spéciales :	38
- Election de domicile :	45

B. - TABLE DES MATIERES DU STATUT GENERAL
OU REGLEMENT DE COPROPRIETE.-

Chapitre I.-

Parties communes et parties privatives.

Article 1 : Principe :	47
Article 2 : Choses communes :	47
Article 3 : Choses privatives:	50
Article 4 : Jouissance des parties privatives:	50
Article 5 : Transformations intérieures des parties privatives :	50
Article 6 : Transformations extérieures des parties privatives :	51
Article 7 : Accès à la toiture:	52
Article 8 : Dispositions diverses :	52
Article 9 : Travaux de communication entre locaux privatifs :	53

Chapitre II.-

Charges communes.

Article 10: Principe et division :	53
Article 11: Charges communes particulières:	53
Article 12: Charges communes générales:	54
Article 13: Répartition des charges:	54

2/3

Chapitre III.-

Assurances.

Article 14: de la responsabilité en général:	55
Article 15: de la responsabilité particulière:	56
Article 16: Polices:	56
Article 17: Sinistres:	56
Article 18: Utilisation des indemnités en cas de sinistre :	57

Article 19 : Assurance particulière :	59
Article 20 : Assurance - Responsabilité - Loi:	60

Chapitre IV.-

Service et administration des appartements.

Article 21 : Principe et organes:	60
-----------------------------------	----

Chapitre V.-

Assemblées générales.

Article 22 : Principe:	61
Article 23 : Composition - validité:	61
Article 24 : Convocations:	61
Article 25 : Ordre du jour:	62
Article 26 : Mandat :	62
Article 27 : Feuille de présence:	64
Article 28 : Indivision des voix:	64
Article 29 : Pouvoirs de l'assemblée:	<u>64</u>
Article 30 : Assemblée ordinaire et extraor- dinaire:	66
Article 31 : Délibérations:	67

Chapitre VI.-

Comité de gérance.

Article 32 : Principe :	68
-------------------------	----

Chapitre VII.-

Le gérant.

Article 33 : Nomination :	69
Article 34 + 35: Attributions :	69-70

Chapitre VIII.

Comptabilité:

Article 36 : Gestion - recettes :	71
-----------------------------------	----

Chapitre IX.-

Réparations et travaux :

Article 37 : Principe:	74
Article 38 : Réparations urgentes :	74
Article 39 : Réparations indispensables:	74
Article 40 : Réparations non indispensables:	(75) 2/3
Article 41 : Accès pour travaux :	75
Article 42 : Indemnités :	76

Chapitre X.-

Chauffage - eau chaude.

Article 43 : Répartition des charges:	(76) 2/3
---------------------------------------	----------

Chapitre XI.-

Règlement d'ordre intérieur.

Article 44 : Principe:	77
Article 45 : Fenêtres :	78
Article 46 : Décoration aux façades :	79
Article 47 : Déménagement de meubles:	79
Article 48 : Hall d'entrée - paliers :	80
Article 49 : Travaux ménagers:	81
Article 50 : Animaux:	81
Article 51 : Mode d'occupation:	81
Article 52 : Baux:	82
Article 53 : Caves - garages :	83
Article 54 : Obligation de police :	83
Article 55 : Usage ascenseurs:	84
Articles 56-57 : Exercice professionnel:	84

Chapitre XII.-

Concierge.

Article 58 : Nomination :	84
---------------------------	----

Article 59 :	Service du concierge:	85
Article 60 :	Charge - devoirs :	86

Chapitre XIII.-

Divers - clause compromissoire.

Articles 61 - 62 :	87
--------------------	----

Chapitre XIV.-

Disposition spéciale:

Article 63 :	87
--------------	----

ACTE DE BASE.-

Dossier : 4738/01.

Répertoire:9.606.-

L'an mil neuf cent septante-quatre.

Le dix-sept janvier.

Par devant Nous, Maître Guy TORREKENS,
Notaire résidant à Rhode Saint Genèse.

ONT COMPARU :

A.- La société anonyme "IMMOBILIERE VAN RYMENANT", ayant son siège social à Ixelles, 165, avenue de la Couronne ; société immatriculée au registre du commerce de Bruxelles, numéro 353.242;

Société constituée suivant acte reçu par le Notaire André Scheyven, à Bruxelles, le dix-neuf juin mil neuf cent soixante neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du cinq juillet suivant, sous le numéro 1881-2;

Ladite société ici représentée par Monsieur William MEYER, administrateur de société, demeurant à Ixelles, avenue Armand Huysmans, 176, agissant valablement en qualité d'administrateur de ladite société, en vertu d'une délégation de pouvoirs par le Conseil d'Administration, conformément à l'article 27 des statuts sociaux, délégation reçue par le Notaire André Scheyven, à Bruxelles, le vingt-trois juin mil neuf cent soixante neuf, publiée aux annexes du Moniteur Belge du cinq juillet suivant, sous le numéro 1881-4 ;

Monsieur William MEYER nommé aux fonctions d'administrateur de ladite société par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du dix-neuf juin mil neuf

2.-

cent soixante-neuf, publiée aux annexes du Moniteur Belge du cinq juillet suivant, sous le numéro 1881-2.

B.- La société anonyme "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT", ayant son siège social à Ixelles, 165, avenue de la Couronne; société immatriculée au registre du commerce de Bruxelles, numéro 80.686;

Société constituée suivant acte reçu par le Notaire Alfred Vanisterbeek, ayant résidé à Bruxelles, le vingt septembre mil neuf cent trente cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du quatre octobre suivant, sous le numéro 13.292; dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises, et en dernier lieu suivant procès-verbal dressé par le Notaire André Scheyven, à Bruxelles, le vingt et un janvier mil neuf cent soixante neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du huit février suivant, sous le numéro 266-10.

Ladite société ici représentée par Monsieur William MEYER, administrateur de société, demeurant à Ixelles, 176, avenue Armand Huysmans, agissant valablement en qualité de mandataire de ladite société, en vertu d'un mandat général, conformément aux articles 20 et 3 des statuts sociaux reçu par le Notaire Torrekens soussigné le vingt-cinq mars mil neuf cent soixante-trois.

Les pouvoirs de Monsieur William MEYER ont été justifiés à Monsieur le Conservateur des Hypothèques de Bruxelles (deuxième bureau), à l'occasion de la transcription de l'acte portant renonciation au droit d'accession par la société

3.-

anonyme "IMMOBILIERE VAN RYMENANT", préqualifiée, au profit de la société anonyme "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT", préqualifiée, et autorisation de bâtir, acte reçu par le Notaire Torrekens sous-signé, antérieurement aux présentes, le vingt sept décembre mil neuf cent septante trois.

Lesquelles sociétés, représentées comme dit est, préalablement au statut immobilier faisant l'objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

E X P O S E :

La société anonyme "IMMOBILIERE VAN RYMENANT", préqualifiée, est propriétaire du bien immeuble suivant :

COMMUNE D'UCCLE.

Un bloc de terrains d'un seul tenant, situé avenues de Messidor et du Bourgmestre Jean Hérinckx, contenant d'après titre, un hectare quatre ares dix centiares, ayant été cadastré section B, partie des numéros 289/h, 265/v, 439/e et 439/c, cadastré actuellement section B 265/b/2.

Tel que ce terrain se trouve décrit et figuré en teinte rose sous le lot 1 littera B, d'un procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre expert Guy Winssinger à Bruxelles, rue du Monastère, 10, en date du vingt-huit octobre mil neuf cent soixante-huit, demeuré annexé à un acte de partage reçu par le Notaire Cuvry ayant résidé à Bruxelles, le dix-neuf décembre mil neuf cent soixante-huit.

ORIGINE DE PROPRIETE.-

La société anonyme "IMMOBILIERE VAN RYMENANT" est propriétaire du bien prédécrit pour

4.-

l'avoir acquis de la société anonyme "IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION" en abrégé "I.F.C.", dont le siège social est établi à Bruxelles, 12; rue de l'Etuve, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Huylebrouck à Bruxelles et Torrekens à Rhode Saint Genèse, le neuf novembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six décembre suivant, volume 7285, numéro 4.

La société "IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION" en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme "HERPAIN", ayant son siège social à Uccle, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Frans Lambert et Albert Snyers d'Attenhoven, tous deux de résidence à Bruxelles, le trente décembre mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize février mil neuf cent septante et un, volume 6798 numéro 6.

Aux termes de cet acte, la société anonyme "HERPAIN" était propriétaire du dit bien, savoir et pour l'avoir acquis de :

Madame Mireille Pauline Isabelle Françoise BRUGMANN de WALZIN, épouse de Monsieur Albert Marie Joseph Ghislain, Baron de RADZITSKY d'OSTROWICK, demeurant à Dinant, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Ferdinand Cuvry, ayant résidé à Bruxelles et le Notaire Lambert de résidence à Bruxelles, en date du sept mai mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf mai mil neuf cent soixante-neuf, volume 6468, numéro 2.

5.-

La Baronne de RADZITSKY d'OSTROWICK en était propriétaire à la suite des évènements suivants:

Le bien vendu faisait partie de l'indivision ayant existé entre elle et ses deux soeurs, Mesdames Marguerite BRUGMANN de WALZIN, Comtesse de MARCHANT et d'ANSEMBOURG, demeurant à Mohimont et Denise BRUGMANN de WALZIN, Comtesse de JONGHE d'ARDOYE, demeurant à Rhode Saint Genèse, savoir: les parcelles cadastrales numéros 289/h et 265/v, comme recueillies dans la succession de leur père, le Baron Frédéric Ernest Louis Marie BRUGMANN de WALZIN, demeurant à Uccle, y décédé le dix-huit décembre mil neuf cent quarante-cinq, dont elles étaient les seules héritières légales et réservataires et les parcelles numéros 439/e et 439/c pour avoir été remises à ses soeurs et à elle-même suivant acte avenü devant le Notaire Edmond Morren ayant résidé à Bruxelles, le vingt-sept juin mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois juillet suivant volume 4555 numéro 15, par le liquidateur de la société de personnes à responsabilité limitée "EXTENSION URBAINE", établie à Uccle, dont elles étaient les seules associées.

La dite société en était propriétaire du fait de l'apport effectué par le Baron Fr. BRUGMANN de WALZIN prénommé, suivant acte reçu par le notaire Marchant à Uccle, le seize novembre mil neuf cent quarante deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le sept décembre suivant, volume 3166 numéro 8.

Le Baron BRUGMANN de WALZIN était pro-

6.-

priétaire de ces biens depuis une période remontant à plus de trente années.

Aux termes de l'acte de partage prérapelé reçu par le Notaire Cuvry prénommé, en date du dix-neuf décembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt sept décembre suivant, volume 6364, numéro 7, le bien vendu a été attribué avec d'autres à la Baronne de RADZITSKY d'OSTROWICK.

CONDITIONS SPECIALES DES TITRES DE PROPRIETE.

La société anonyme "IMMOBILIERE VAN RYMENANT", fait observer que son acte d'acquisition étant l'acte de vente des Notaires Huylebrouck et Torrekens soussigné du neuf novembre mil neuf cent septante-trois, stipule textuellement ce qui suit :

"Le titre de propriété de la société
" anonyme "HERPAIN" prénommée, étant un acte reçu
" par les Notaires Cuvry prénommé et Lambert à
" Bruxelles, le sept mai mil neuf cent soixante-
" neuf, contient les conditions spéciales, servi-
" tudes et stipulations qui sont reproduites
" dans une note qui demeurera annexée au présent
" acte après avoir été signé "ne varietur" par
" les parties et les Notaires.

" La société acquéreur déclare avoir
" une parfaite connaissance de ces conditions
" spéciales, servitudes et stipulations et elle
" est subrogée purement et simplement dans tous
" les droits et obligations de la société vende-
" resse à leur sujet.

" Pour le surplus, la société venderes-

7.-

" se déclare qu'elle n'a personnellement conféré
" aucune servitude à charge du bien vendu.

" La société acquéreur devra régler
" directement avec les voisins toutes les ques-
" tions de mitoyenneté et autres, le tout sans
" l'intervention de la société venderesse, ni
" recours contre elle.

" En cas de lotissement ou de construc-
" tion, la société acquéreur devra obtenir des
" autorités compétentes, toutes les autorisations
" nécessaires, sans intervention de la société
" anonyme "I.F.C.", ni recours contre elle. A cet
" égard, la société acquéreur reconnaît notamment
" et spécialement avoir parfaite connaissance
" du plan particulier d'aménagement numéro 2 B
" relatif au Quartier Brugmann et elle dispense
" expressément la venderesse et les notaires
" soussignés de toutes explications à ce sujet."

Note annexée au dit acte de vente du
neuf novembre mil neuf cent septante-trois.

CONDITIONS SPECIALES, SERVITUDES ET
STIPULATIONS.-

" reprises d'un acte reçu par les No-
" taires Cuvry et Lambert, à Bruxelles, le sept
" mai mil neuf cent soixante-neuf, contenant
" vente à la société anonyme "HERPAIN" d'un bloc
" de terrains à Uccle, avenues de Messidor et du
" Bourgmestre Jean Herinckx.

" Il se vend sans garantie, notamment,
" du chef des vices du sol, des vices cachés,
" le bien étant vendu dans l'état où il se trouve
" et la société acquéreur n'ayant, à ce sujet,
" aucun recours contre la venderesse. Celle-ci

8.-

" échappera à toute garantie, spécialement à celle
" basée sur les articles 1641 et 1643 du Code
" Civil.

" Indépendamment de ce qui résulte des
" présentes, la venderesse déclare qu'à sa connais-
" sance , il n'existe pas de servitudes grevant le
" bien présentement vendu, que personnellement elle
" n'en a conféré aucune, et qu'elle décline toute
" responsabilité quant aux servitudes qui auraient
" pu avoir été concédées par des propriétaires an-
" térieurs.

" Cette déclaration n'est pas une clause
" de style, mais une condition formelle de la
" vente.

"Les indications cadastrales ne sont données
" qu'à titre de simple renseignement.

"La société acquéreur s'engage à respecter
" les prescriptions et règlements existants ou à
" émaner des pouvoirs publics compétents, pour
" tout ce qui concerne les bâtiments, zones de
" recul et de non aedificandi, alignements, ga-
" barits, niveaux à suivre, clôtures, trottoirs,
" égouts, embranchements d'égouts et autres ca-
" nalisations, pavage ou autre revêtement et pour
" toutes autres questions de la compétence de
" ces autorités, sans intervention de la venderes-
" se, ni recours contre elle. A cet égard, la
" société acquéreur par l'organe de ses repré-
" sentants déclare avoir pris connaissance du
" plan particulier d'aménagement numéro 2 B, re-
" latif au Quartier Brugmann et dispenser expres-
" sément les notaires soussignés d'en reproduire
" les prescriptions urbanistiques dans le présent
" acte.

" La société acquéreur s'interdit
" tout recours contre la venderesse au cas où
" les pouvoirs publics modifieraient ou accor-
" deraient des dérogations aux dits règlements
" et prescriptions de même au cas où des clauses
" et conditions différentes de celles figurant
" au présent acte seraient demandées ou acceptées
" par des acquéreurs de terrains soumis audit
" plan particulier d'aménagement.

" La société acquéreur devra soumettre
" à la venderesse les plans de façade des immeu-
" bles à ériger sur le terrain présentement acquis,
" afin que la venderesse puisse vérifier si les
" constructions sont conformes au standing de
" l'ensemble du lotissement.

" Il est fait interdiction à la société
" acquéreur d'employer la dénomination "de Walzin"
" pour les immeubles à construire sur le terrain
" acquis.

" Dans l'acte de partage prérappelé
" du dix-neuf décembre mil neuf cent soixante -
" huit, il est textuellement stipulé ce qui suit :

""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 diminué 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 modifi-
""cation, du préjudice subi de ce fait, les par-
""ties supportant chacune un/tiers de cette
""charge.

"En conséquence si la société acquéreur
 " aux présentes venait à obtenir des autorités
 " compétentes un P.S. supérieur à celui accordé
 " par l'Arrêté Royal ayant approuvé le plan par-
 " ticulier d'aménagement et que ce supplément de
 " P.S. obtenu par la société acquéreur avait pour
 " effet de diminuer le P.S. accordé aux coparta-
 " geantes de la dame venderesse, c'est-à-dire
 " Mesdames les Comtesses de Marchant et d'Ansembourg
 " et de Jonghe d'Ardoye, prénommées, ladite socié-
 " té aux présentes s'engage à indemniser les dites
 " copartageantes de cette moins-value, pour au-
 " tant que cette circonstance intervienne dans un
 " délai de dix ans, ayant pris cours le dix-neuf
 " décembre mil neuf cent soixante-huit.

"CONDITIONS SPECIALES.-

" L'acte prérappelé du Notaire Marchant
 " dont question dans l'origine de propriété sti-
 " pule les conditions spéciales ci-après litté-
 " ralement reproduites :

"" A titre de servitudes, mais seulement
 ""en ce qui concerne les biens ci-dessus décrits,
 ""sous les lettres D, E, F, G, il ne pourra être
 ""établi sur lesdits biens aucune usine ou ate-
 ""liers incommodes, débit de boissons, magasin de
 ""bière ou de houille et, en général, aucun éta-
 ""blissement de nature à déprécier les propriétés
 ""voisines. Ces interdictions ou servitudes ne
 ""devront être considérées que comme prises dans
 ""l'intérêt exclusif de Monsieur le Baron Brugmann
 ""de Walzin sans qu'aucun autre ne puisse s'en
 ""prévaloir. En ce qui concerne les biens ci-dessus

11.-

"décrits sous les lettres E et F, situés dans
"le quartier de Berkendael, un arrêté du deux
"mai mil neuf cent quatre, modifiant l'arrêté
"du douze juillet mil neuf cent deux, qui a
"décrété ledit quartier de Berkendael, stipule
"les clauses suivantes, auxquelles la société
"acquéreuse devra se conformer, sans interven-
"tion de l'apporteur ni recours contre lui.

"Les constructions à ériger sur ce
"terrain ne pourront occuper plus de trois
"cinquièmes de la surface totale de chaque lot,
"sauf pour les terrains d'angle, qui pourront
"être bâtis sur les sept huitièmes de leur étendue,
"mais en aucun cas, la partie non bâtie ne
"pourra être inférieure à six mètres carrés,
"sans préjudice à la création de jardinets prévus
"aux plans et aux mémoires descriptifs des
"alignements le long des voies numéros 1 (avenue
"Molière) et 4 (rue Jules Lejeune et rue de l'
"Anémone) et autour de la place numéro 35
"(place Guy d'Arezzo) qui restent obligatoires
"dans les dimensions (cinq mètres) indiqués par
"arrêté du douze juillet mil neuf cent deux.

"L'acquéreur fera compléter le pavage
"et les égouts".

"L'acte prémentionné reçu par le notaire Morren susdit, le quatorze juin mil neuf cent vingt trois porte notamment les clauses suivantes :

"L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et toutes les obligations du vendeur en ce qui concerne les arrangements pris et les

"conventions faites par eux avec la Commune
"d'Uccle, relativement à la création de voies
"publiques nouvelles, le redressement et l'é-
"largissement des voies publiques existantes,
"les alignements et zones de recul ou de non-
"bâtisse à observer, les clôtures à établir et
"tous autres travaux de voirie à exécuter éven-
"tuellement.

"A ce sujet, les vendeurs signalent
"qu'un arrêté royal en date du vingt-quatre mars
"mil neuf cent six approuve les délibérations
"du Conseil Communal d'Uccle adoptant le plan
"d'alignement, avec zone de non-bâtisse de cinq
"mètres de largeur de chaque côté pour le che-
"min de Boetendael, et fixe à douze mètres la
"largeur de la nouvelle voie.

"En vue de l'obtention de ce décret,
"les riverains du dit chemin se sont engagés
"vis-à-vis de la Commune d'Uccle à respecter
"cette zone de non-bâtisse et à n'établir,
"comme clôtures, à six mètres de l'axe de ladite
"voie, que des haies vives, des treillis ou
"des murs de cinquante centimètres de hauteur
"surmontés d'un grillage en fer.

"Ils se sont, en outre, engagés à faire
"respecter ces conditions par les acquéreurs
"éventuels de leurs terrains le long du chemin
"de Boetendael et à les leur imposer dans les
"contrats de vente.

"L'acquéreur devra s'entendre avec la
"Commune d'Uccle sans intervention des vendeurs
"ni recours contre eux, pour toutes cessions

"éventuelles à faire à la voie publique, d'em-
"prises dans les dits immeubles, en vue de la
"création de la rue de Boetendael.

"Il devra, pour les constructions et
"les clôtures à faire, les alignements, zones
"de non-bâtisse et sous tous autres rapports,
"se conformer aux engagements pris par les
"vendeurs vis-à-vis de la Commune d'Uccle et
"aux dispositions prescrites par les délibéra-
"tions approuvées par l'arrêté royal précité".

"La société de l'Extension Urbaine devra
"se conformer aux stipulations qui précèdent
"sans intervention de l'apporteur ni recours
"contre lui tant en ce qui concerne les biens
"ayant fait l'objet de ladite vente qu'en ce
"qui concerne tous autres présentement apportés
"auxquels elles pourraient être applicables,
"et notamment celui ci-dessus repris sous la
"lettre C."

"A la connaissance de la venderesse
"il n'existe pas d'autres conditions spéciales,
"ni servitudes et elle-même n'en a pas consenti
"d'autres.

"La société acquéreur sera subrogée
"dans tous les droits et obligations de la
"venderesse, pouvant résulter des présentes
"conditions spéciales, pour autant qu'elle
"soient encore d'application.

"DECLARATION.

"La société acquéreur déclare avoir
"pris connaissance d'une lettre en date du
"dix-huit avril dernier, adressée au Notaire

14.-

" Cuvry soussigné établissant qu'il n'y a pas
" lieu d'introduire une demande de permis de
" lotir, préalablement à la vente d'un lot
" résultant du partage susénoncé.

" La venderesse déclare que le bien
" vendu comprend tout le lot I, littera B, lui
" attribué dans le partage susvisé, il n'y a
" pas lieu d'introduire la demande du permis
" de lotir, prévue par l'article 56 de la loi
" du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante
" deux, organique de l'aménagement du territoire
" et de l'urbanisme, étant entendu que la so-
" ciété acquéreur si elle entend lotir le lot
" vendu, aura à se munir, au préalable, de
" l'autorisation de lotissement, éventuellement
" nécessaire, sans intervention de la venderesse.

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.-

Aux termes d'un acte reçu par le No-
taire Torrekens soussigné, le vingt-sept décem-
bre mil neuf cent septante trois, la société
anonyme "IMMOBILIERE VAN RYMENANT" préqualifiée
a renoncé au profit de la société anonyme "LES
ENTREPRISES VAN RYMENANT" préqualifiée, au droit
d'accession lui revenant, en vertu des articles
546, 557 et suivants du Code Civil, sur les

constructions et ouvrages que la dite société édifierait sur le terrain prédécrit, et autorisé sur ce terrain, sous réserve des autorisations privées et administratives, un complexe immobilier comportant des appartements et des emplacements pour parking.

CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE IMMOBILIER
AUTORISATION DE BATIR.

La société comparante, "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT", préqualifiée, a décidé de construire sur le terrain prédécrit quatre immeubles à usage d'appartements, comportant également des emplacements pour parking.

Ces immeubles seront dénommés "RESIDENCE CHENONCEAUX", "RESIDENCE CHAMBORD", "RESIDENCE CHEVERNY", "RESIDENCE CHAUMONT".

Ces quatre immeubles désignés ci-après ensemble sous la dénomination "complexe immobilier".

Les plans de ces immeubles ont été dressés par Messieurs Marc DEMEY, architecte-urbaniste, et Victor DE MEESTER, architecte, élisant tous deux domicile à Woluwé Saint Pierre, 44, avenue Roger Vandendriessche.

Ces plans ont été soumis aux services compétents en la matière, notamment à la Commune de la situation du lieu et de l'urbanisme.

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, le treize juin mil neuf cent septante - trois.

Une photocopie de ce permis de bâtir demeurera ci-annexée.

Seront également annexés aux présentes, les plans de construction, dressés par les architectes prénommés.

Ces divers documents signés "ne varietur" par les représentants des sociétés comparantes, demeureront ci-annexés après avoir été revêtus de la mention d'annexe et paraphés par le Notaire soussigné.

ACTE DE BASE.-

Cet exposé fait, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, déclarent vouloir placer les immeubles dont question ci-dessus, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre sur la copropriété et de les diviser sur base des plans ci-annexés, dressés par les architectes prénommés.

Le complexe immobilier dont question comprendra, à savoir : les appartements, les caves ainsi que les emplacements pour voitures en sous-sol.

L'expression de cette volonté de division ici constatée crée juridiquement les appartements et emplacements pour voitures dont la description suit, chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent des fonds distincts ayant chacun à leur suite, comme accessoires inséparables, un nombre de dixmillièmes dans les parties communes.

Ces fonds distincts possèdent donc chacun leur indépendance notamment au point de vue de leur circulation juridique et notamment pour leur aliénation sauf que les caves ne pourront appartenir à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'appartements.

17.-

De ce chef, et sur base des plans ci-après analysés, les immeubles à ériger se composeront :

- 1) de parties privatives, appartements, caves et emplacements pour voitures, teintées en bleu;
 - 2) de parties communes générales à tous les propriétaires de chaque immeuble, teintées en rouge ;
 - 3) de parties communes particulières aux propriétaires du complexe immobilier, teintées en vert;
- la chaufferie desservant les quatre Résidences teintée en jaune.

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DES PLANS.-

Les plans sont numérotés de UN à VINGT TROIS.

Ces plans consistent en:

Plan numéro 1 : le plan d'implantation des quatre Résidences.

Plan numéro 2 : le sous-sol de la Résidence "CHENONCEAUX".

Plan numéro 3 : le rez-de-chaussée de la Résidence "CHENONCEAUX".

Plan numéro 4 : l'étage type 1, 2, 3, 4, de la Résidence "CHENONCEAUX".

Plan numéro 5 : le cinquième étage de la Résidence "CHENONCEAUX".

Plan numéro 6 : le sixième étage de la Résidence "CHENONCEAUX".

Plan numéro 7 : le deuxième sous-sol de la Résidence "CHAMBORD", étant la chaufferie desservant les quatre Résidences.

18.-

Plan numéro 8 : Le sous-sol de la Résidence "CHAMBORD".

Plan numéro 9 : Le rez-de-chaussée de la Résidence "CHAMBORD".

Plan numéro 10: L'étage type 1, 2, 3, 4, de la Résidence "CHAMBORD".

Plan numéro 11: Le cinquième étage de la Résidence "CHAMBORD".

Plan numéro 12: Le sixième étage de la Résidence "CHAMBORD".

Plan numéro 13: Le sous-sol de la Résidence "CHEVERNY".

Plan numéro 14: Le rez-de-chaussée de la Résidence "CHEVERNY".

Plan numéro 15: L'étage type 1, 2, 3, 4 de la Résidence "CHEVERNY".

Plan numéro 16: Le cinquième étage de la Résidence "CHEVERNY".

Plan numéro 17: Le sixième étage de la Résidence "CHEVERNY".

Plan numéro 18: Le sous-sol de la Résidence "CHAUMONT".

Plan numéro 19: Le rez-de-chaussée de la Résidence "CHAUMONT".

Plan numéro 20: L'étage type 1, 2, 3, 4 de la Résidence "CHAUMONT".

Plan numéro 21: Le cinquième étage de la Résidence "CHAUMONT".

Plan numéro 22: Le sixième étage de la Résidence "CHAUMONT".

Plan numéro 23: Le plan spécial du sous-sol réunissant les trois Résidences prénommées CHENONCEAUX, CHAMBORD et CHEVERNY.

19.-

L'analyse de ces plans révèle diverses parties communes et privatives teintées :

- 1) en bleu : étant les parties privatives des appartements, caves et garages.
- 2) en rouge : étant les parties communes générales de chaque immeuble, les sous-sols et rampes d'accès aux garages.
- 3) en vert : étant les zones de recul et jardins ou parties communes particulières au complexe immobilier.
- 4) en jaune : étant sa chaufferie et sa cheminée desservant le chauffage central des quatre immeubles

CHAPITRE II, - ANALYSE DES PLANS.-

PLAN N° 1.-

L'implantation du complexe montrant les quatre résidences.

RESIDENCE CHENONCEAUX.-

PLAN N° 2.-

Sous-sol.

1 appartement désigné sous la lettre A, avec son jardin.

Parties privatives :

30 caves numérotées de 1 à 30.

7 emplacements autos numérotés 1 à 7.

Parties communes :

cabines haute et basse tension.

local compteurs électriques.

local compteur eaux.

locaux vide-ordures et leurs conduits.

local sous-station chaufferie.

cave et remise concierge.

20.-

ascenseurs, allant sur toute la hauteur de l'immeuble et chacun leur local machinerie.

cage d'escaliers allant sur toute la hauteur de l'immeuble.

couloirs et dégagements.

aéra gaine et conduit de cheminée.

PLAN N° 3.-

Rez-de-chaussée.

Parties privatives :

3 appartements désignés sous les lettres

A - B - C.

Parties communes :

logement concierge

hall d'entrée

salle de réunion

local remise

ascenseurs et cages d'escaliers

couloirs ou dégagements

aéras gaines et conduits de cheminée

conduits vide-ordures

PLAN N° 4.-

Etage type 1 - 2 - 3 - 4.

Parties privatives :

5 appartements désignés à chaque étage sous les lettres A - B - C - D - E.

Parties communes :

ascenseurs et cage d'escaliers

paliers

aéras gaines et conduits de cheminée

conduits vide-ordures.

21.-

PLAN N° 5.-

5ème étage.

Parties privatives :

2 appartements désignés sous les lettres
A - C.

1 appartement duplex 5ème et 6ème étages,
désigné sous la lettre B.

Parties communes :

ascenseurs et cages d'escaliers
paliers
aéras gaines et conduits de cheminée
conduits vide-ordures.

PLAN N° 6.-

6ème étage.-

Parties privatives :

3 appartements désignés sous les lettres
A - B - C.

appartement duplex 5ème et 6ème étages.

Parties communes :

ascenseurs et cages d'escaliers
paliers
aéras gaines et conduits de cheminée
conduits vide-ordures.

RESIDENCE CHAMBORD.-

PLAN N° 7.

Deuxième sous-sol.

Parties communes générales :

Un des deux ascenseurs, palier et cage
d'escaliers de la Résidence "CHAMBORD".

Parties communes particulières :

Les locaux chaufferie, l'installation,
équipement et canalisation desservant les quatre
résidences.

22.-

PLAN N° 8.-

Sous-sol.

Parties privatives :

30 caves numérotées de 31 à 60.

38 emplacements autos numérotés de
24 à 45 et de 78 à 93.

Parties communes :

salle de réunion

local compteurs

locaux remise

locaux vide-ordures et leurs conduits

cave concierge

ascenseurs allant sur toute la hauteur
de l'immeuble et chacun leur local
machinerie.

cages d'escaliers allant sur toute la
hauteur de l'immeuble.

couloirs et dégagements.

Parties communes particulières :

Cheminée chauffage central et de la
gaine de ventila sur toute la hauteur de l'immeu-
ble, qui desservent les quatre immeubles du com-
plexe immobilier.

PLAN N° 9.-

Rez-de-chaussée.

Parties privatives :

2 appartements désignés sous les lettres
A - D avec leur jardinet.

2 studios désignés sous les lettres B -
C avec leur jardinet.

Parties communes :

logement concierge

23.-

hall d'entrée
salle de réunion
ascenseurs et cages d'escaliers
couloirs ou dégagements
aéras gaines et conduits de cheminée
conduits vide-ordures.

Parties communes particulières :

Cheminée chauffage central et de ventilation.

PLAN N° 10.-

Etage type 1 - 2 - 3 - 4.

Parties privatives :

5 appartements désignés à chaque étage
sous les lettres A - B - C - D - E.

Parties communes :

ascenseurs et cage d'escaliers
paliers
aéras gaines et conduits de cheminée
conduits vide-ordures.

PLAN N° 11.-

5ème étage.

Parties privatives :

2 appartements désignés sous les lettres
A - C.

1 appartement duplex 5ème et 6ème étages
désigné sous la lettre B.

Parties communes :

ascenseurs et cages d'escaliers
paliers
aéras gaines et conduits de cheminée
conduits vide-ordures

Parties communes particulières :

cheminée chauffage central et de ventilation.

24.-

PLAN N° 12.-

6ème étage.

Parties privatives :

3 appartements désignés sous les lettres
A - B - C.

appartement duplex 5ème et 6ème étages.

Parties communes :

ascenseurs et cage d'escaliers

paliers

aéras gaines et conduits de cheminée

conduits vide-ordures.

Parties communes particulières :

cheminée chauffage central et de venti-
lation.

RESIDENCE CHEVERNY.-

PLAN N° 13.-

Sous-sol

Parties privatives :

2 appartements désignés sous les lettres
A - B avec leur jardin.

31 caves numérotées de 61 à 91.

7 emplacements autos numérotés de 62 à 68.

Parties communes :

local sous-station chaufferie

local compteurs

locaux vide-ordures et leurs conduits

cave concierge

ascenseurs allant sur toute la hauteur
de l'immeuble et chacun leur local

machinerie

cages d'escaliers allant sur toute la
hauteur de l'immeuble.

25.-

couloirs et dégagements

aéras gaines et conduits de cheminée

PLAN N° 14.-

Rez-de-chaussée.-

Parties privatives :

3 appartements désignés sous les lettres
A - B - C.

Parties communes :

logement concierge

hall d'entrée

salle de réunion

local remise

ascenseurs et cages d'escaliers

couloirs et dégagements

aéras gaines et conduits de cheminée

conduits vide-ordures.

PLAN N° 15.-

Etage type 1 - 2 - 3 - 4.

Parties privatives :

5 appartements désignés à chaque étage
sous les lettres A - B - C - D - E.

Parties communes :

ascenseurs et cages d'escaliers

paliers

aéras gaines et conduits cheminée

conduits vide-ordures.

PLAN N° 16.-

5ème étage.

Parties privatives :

2 appartements désignés sous les lettres
A - C.

1 appartement duplex 5ème et 6ème étages
désigné sous la lettre B.

26.-

Parties communes :

ascenseurs et cages d'escaliers
paliers
aéras gaines et conduits de cheminée
conduits vide-ordures.

PLAN N° 17.-

6ème étage.

Parties privatives :

3 appartements désignés sous les lettres
A - B - C.

appartement duplex 5ème et 6ème étages.

Parties communes :

ascenseurs et cages d'escaliers
paliers
aéras gaines et conduits de cheminée
conduits vide-ordures.

RESIDENCE CHAUMONT.-

PLAN N° 18.-

Sous-sol.

Parties privatives :

30 caves numérotées de 1 à 30.-

28 emplacements autos numérotés de 1 à 28.-

Parties communes :

local sous-station chaufferie
local compteurs
locaux vide-ordures et leurs conduits
cave et remise concierge
ascenseurs allant sur toute la hauteur
de l'immeuble et chacun leur local machinerie.
cages d'escaliers allant sur toute la
hauteur de l'immeuble
couloirs et dégagements et rampe garage

27.-

PLAN N° 19.-

Rez-de-chaussée.

Parties privatives :

2 appartements désignés sous les lettres
A - D et leur jardinet.

2 studios désignés sous les lettres
B - C et leur jardinet.

Parties communes:

logement concierge

hall d'entrée

salle de réunion

ascenseurs et cages d'escaliers

couloirs ou dégagements

aéras gaines et conduits de cheminée

conduits vide-ordures

PLAN N° 20.-

Etage type 1 - 2 - 3 - 4.

Parties privatives :

5 appartements désignés à chaque étage
sous les lettres A - B - C - D - E.

Parties communes :

ascenseurs et cages d'escaliers

paliers

aéras gaines et conduits de cheminée

conduits vide-ordures

PLAN N° 21.-

5ème étage.

Parties privatives:

2 appartements désignés sous les lettres
A - C.

1 appartement duplex 5ème et 6ème étages
désigné sous la lettre B.

28.-

Parties communes :

ascenseurs et cages d'escaliers
paliers
aéras gaines et conduits de cheminée
conduits vide-ordures

PLAN N° 22.-

6ème étage.

Parties privatives :

3 appartements désignés sous les lettres
A - B - C.

appartement duplex 5ème et 6ème étages

Parties communes :

ascenseurs et cages d'escaliers
paliers
aéras gaines et conduits de cheminée
conduits vide-ordures.

PLAN N° 23.-

Plan spécial sous-sol réunissant les
trois Résidences CHENONCEAUX - CHAMBORD - CHEVERNY

Parties privatives :

3 appartements chacun avec leur jardin.
91 caves numérotées de 1 à 91.
102 emplacements autos numérotés de 1 à 102.

Parties communes :

salle de réunion
cabines haute et basse tension
locaux des compteurs
locaux vide-ordures et leur conduits
locaux sous-station chaufferie
caves des concierges
ascenseurs allant sur toute la hauteur
des immeubles.

Les dispositions et les servitudes qui en dépendent, ayant pour objet la division de la propriété, la conservation et l'entretien des immeubles et la répartition des charges communes, s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont, en conséquence immuables, à défaut d'accord unanime de tous les copropriétaires, lequel statut sera opposable aux tiers, par la transcription qui en sera faite, au bureau des hypothèques du ressort du complexe immobilier dont il s'agit aux présentes.

Pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur est arrêté, lequel régit la jouissance de l'immeuble et le détail de la vie en commun. Ce règlement n'est pas de statut réel, et il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants d'un droit réel, ou de jouissance d'une partie du complexe immobilier, à leurs cessionnaires.

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

CHAPITRE IV.-

DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES ET

ET DES ELEMENTS PRIVATIFS.-

La détermination des éléments privatifs de chacun des éléments, appelle à la vie juridique

des divers fonds distincts ayant à leur suite comme accessoire inséparable, le nombre ci-après de dixmillièmes dans les parties communes générales, dont le terrain.

De ce fait, le complexe immobilier pré-décrit est composé des parties privatives, qui sont la propriété exclusive de leurs propriétaires; et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée, à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction, comme exposé ci-avant et déterminé ci-dessous.

Ce nombre de dixmillièmes doit être accepté par tous les copropriétaires, et il s'impose à eux de manière définitive, quelles que soient les modifications apportées ultérieurement aux parties privatives, par améliorations, embellissements ou autrement.

Il ne peut être modifié que par consentement unanime de tous les copropriétaires.

CHAPITRE V.-

TABLEAU DE REPARTITION DE DIXMILLIEMES

DANS LES PARTIES COMMUNES.-

A. Parties communes générales.

Les parties communes générales sont divisées en dix mille/dixmillièmes répartis entre les éléments privatifs du complexe immobilier.

Quant à la répartition des charges communes particulières notamment la chaufferie, son appareillages et canalisations d'alimentation, jusqu'aux sous-stations des diverses Résidences, la cheminée du chauffage sur toute sa hauteur,

le jardin, clôtures, zones de recul et leurs plantations, les trottoirs à rue (la présente énumération étant énonciative et non limitative), il est attribué séparément DIX MILLE/DIXMILLIEMES à répartir entre les quatre résidences à raison de DEUX MILLE CINQ CENTS/DIXMILLIEMES par résidence dans la proportion de leurs quotités de séparation dans les charges communes (tableau B).
Dans les parties communes :

D'une part pour la répartition des dixmillièmes dans la copropriété du complexe immobilier (tableau A), d'autre part en dixmillièmes séparés (tableau B) pour la répartition dans les charges communes.

	<u>MILLIEMES :</u>	
	<u>En co- propriété Tableau A.</u>	<u>En charges communes Tableau B.</u>
1) <u>Sous-sols - Garages.</u>		
a) Résidences CHENONCEAUX CHAMBORD - CHEVERNY.		
Numéros 1 à 4, 6 à 24, 26, 27 et 29, 33 à 65, 67 à 102, soit nonante- cinq emplacements à <u>cinq/ dixmillièmes :</u>		
<u>QUATRE CENT SEPTANTE CINQ/ DIXMILLIEMES :</u>	475/10.000	475/10.000es
b) Numéros 30, 31, 32, soit trois emplacements à <u>SIX/DIXMILLIEMES :</u>		
<u>DIX-HUIT/DIXMILLIEMES :</u>	18/10.000	18/10.000es.

33.-

c) Numéros 5, 25, 28, 66
soit quatre emplacements
à quatre/dixmillièmes:

SEIZE/DIXMILLIEMES : 16/10.000 16/10.000es

d) Résidence CHAUMONT :
Numéros 1 à 16, 18 à 28
soit vingt-sept empla-
cements à cinq/dixmil-
lièmes : CENT TRENTE

CINQ /DIXMILLIEMES : 135/10.000 135/10.000es.

e) Numéro 17, soit un
emplacement à quatre/
dixmillièmes : QUATRE/
DIXMILLIEMES :

4/10.000 4/10.000es.

Pour le complexe immo-
bilier : cent trente
emplacements. TOTAL :

648/10.000 648/10.000es.

SIX CENT QUARANTE-HUIT/
DIXMILLIEMES :

- RESIDENCE CHENONCEAUX.

=====

Sous-sol:Appartement	A	118	75
Rez-de-chaussée	A	77	89
	B	63	74
	C	73	75
Premier étage:	A	78	77
	B	73	77
	C	73	77
	D	72	74
	E	72	74
Deuxième étage:	A	78	77
	B	73	77
	C	73	77
	D	72	74
	E	72	74

Troisième étage :	A	78	77
	B	73	77
	C	73	77
	D	72	74
	E	72	74
Quatrième étage:	A	78	77
	B	73	77
	C	73	77
	D	72	74
	E	72	74
Cinquième étage:	A	137	119
(duplex)	B	114	110
	C	136	119
Sixième étage:	A	41	36
	B	49	50
	C	95	93
Total:		2.375/10.000	2.356 10.000es

- RESIDENCE CHAMBORD.

Rez-de-cahussée,			↓
Appartement	A	74	86
	B	30	35
	C	30	35
	D	77	89
Premier étage:	A	78	77
	B	73	77
	C	73	77
	D	70	72
	E	70	72
Deuxième étage:	A	78	77
	B	73	77
	C	73	77
	D	70	72
	E	70	72

35.-

Troisième étage :	A	78	77
	B	73	77
	C	73	77
	D	70	72
	E	70	72
Quatrième étage:	A	78	77
	B	73	77
	C	73	77
	D	70	72
	E	70	72
Cinquième étage:	A	137	119
(duplex)	B	114	110
	C	136	117
Sixième étage:	A	41	36
	B	49	50
	C	93	88
TOTAL:		2.237/10.000	2.265/10.000es

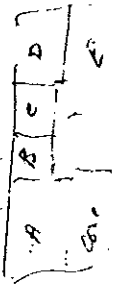
- <u>RESIDENCE CHEVERNY.</u>			↓
Sous-sol,			
Appartement:	A	102	79
	B	102	79
Rez-de-chaussée:	A	80	77
	B	80	77
	C	77	89
Premier étage:	A	72	74
	B	72	74
	C	73	77
	D	73	77
	E	78	77
Deuxième étage:	A	72	74
	B	72	74

	C	73	77
	D	73	77
	E	78	77
Troisième étage:	A	72	74
	B	72	74
	C	73	77
	D	73	77
	E	78	77
Quatrième étage :	A	72	74
	B	72	74
	C	73	77
	D	73	77
	E	78	77
Cinquième étage:	A	136	118
(duplex)	B	114	110
	C	137	119
Sixième étage:	A	95	93
	B	49	50
	C	41	36
TOTAL:		2.485/10.000	2.443/10.000es

- RESIDENCE CHAUMONT.-

Rez-de-chaussée,
appartement :

	A	74	86
	B	30	35
	C	30	35
	D	77	89
Premier étage:	A	78	77
	B	73	77
	C	73	77
	D	72	74
	E	72	74



SEE
BECH
TEC
TEC

113 D

MANDELL

118 D

36.-

Q1. 129
Q2 119
Q3 10

Q1 36.
Q2 36.
Q3 0

Troisième étage:

Q5: $19087 \times \frac{119}{155}$
14653

Q5 4434

C 73
D 73
E 78
A 72
B 72
C 73
D 73
E 78

74
77
77
77
74
74
77
77
77

Quatrième étage :

Cinquième étage:
(duplex)

A 136
B 114
C 137

118
110
119

Sixième étage:

A 95
B 49
C 41

93
50
36

TOTAL:

2.485/10.000

2.443/10.000es

- RESIDENCE CHAUMONT.-

Rez-de-chaussée,
appartement :

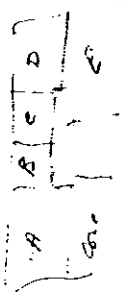
A 74
B 30
C 30
D 77

86
35
35
89

Premier étage:

A 78
B 73
C 73
D 72
E 72

77
77
77
74
74



SEF
BECH
C
TEC

Deuxième étage	A	78	77
	B	73	77
	⋄ C	73	77
	D	72	74
	E	72	74
Troisième étage:	A	78	77
	B	73	77
	⋄ C	73	77
	D	72	74
	E	72	74
Quatrième étage:	A	78	77
	B	73	77
	⋄ C	73	77
	D	72	74
	E	72	74
Cinquième étage: 3 (duplex)	A	137	119
	B	114	110
	C	136	119
Sixième étage:	A	41	36
	B	49	50
	C	95	93
TOTAL :		2.255/10.000	2.288/10.000es.

Il résulte de cette répartition que pour l'ensemble du complexe immobilier il est attribué:

A) Pour les emplacements voitures en sous-sols : six cent quarante huit/dixmillièmes:	648/10.000es
B) Pour la Résidence CHENONCEAUX : deux mille trois cent septante - cinq/dixmillièmes:	2.375/10.000es.

20 x 1 = 20 EF
 20 x 2 = 40 ECF
 6 EF
 11 EF
 3 EF
 6 ECF
 3 EF
 6 ECF
 31 EF
 63 EF
 94

C) Pour la Résidence CHAMBORD : deux mille deux cent trente-sept/ dixmillièmes :	2.237/10.000es
D) Pour la Résidence CHEVERNY : deux mille quatre cent quatre vingt cinq/dixmillièmes :	2.485/10.000es
E) Pour la Résidence CHAUMONT : deux mille deux cent cinquante cinq/dixmillièmes:	2.255/10.000es
TOTAL:DIX MILLE/ DIXMILLIEMES:	<u>10.000/10.000es.</u> =====

B. Parties communes particulières.

Il existe des parties communes générales propres à chaque immeuble et des parties communes particulières pour l'ensemble du complexe immobilier (chaufferie et ses canalisations, jardin et zones de recul, plantations).

Les parties communes particulières, la chaufferie, son équipement, cheminée, jardins et zones de recul sont réparties entre les quatre immeubles.

Les charges d'entretien de ces parties communes générales et particulières sont réparties comme indiqué ci-dessus.

CHAPITRE VI.-

DISPOSITIONS DIVERSES - SERVITUDES -

CONDITIONS SPECIALES.-

Et d'un même contexte, les sociétés comparantes nous ont enfin requis d'acter authentiquement comme suit, les déclarations et conventions suivantes:

1) Caves et emplacements pour voitures :

Les caves ne peuvent appartenir en propriété, qu'à des propriétaires d'appartements. Elles ne peuvent être occupées que par les occupants des appartements.

Les emplacements garage, eux, peuvent, le cas échéant, être vendus à des étrangers au complexe, c'est-à-dire à des personnes qui ne sont pas propriétaires de parties privatives dans les immeubles; ils pourront être donnés en location, concédés en jouissance ou appartenir en jouissance à des personnes n'occupant pas une partie privative dans le complexe immobilier.

Dans ce cas, le ou les occupants participeront aux charges communes, suivant leurs quotités, au même titre qu'un autre propriétaire d'appartement ayant un garage et occupant l'immeuble.

2) Servitudes.-

a) Servitudes générales :

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

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

Il en est ainsi notamment :

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

b) Servitudes générales à chaque immeuble.

Dans chaque immeuble, les appartements ayant à leur usage exclusif son hall d'entrée, ses paliers, ainsi que les ascenseurs, les frais d'entretien, de réparation, ou de décoration, seront répartis entre les propriétaires des appartements proportionnellement aux quotités dans les parties communes y afférentes (tableau B).

Après la réception des parties communes de chaque immeuble, l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble intéressé pourra faire une décoration particulière de leur hall d'entrée.

Aussi longtemps que le promoteur aura des appartements et emplacements pour voiture à vendre, il pourra faire de la publicité de vente, même après la réception des immeubles. Le pavillon d'accueil ou des panneaux de vente pourront être installés aux endroits qu'il estime utiles, sans toutefois que cela n'entrave en aucune façon la jouissance du complexe immobilier.

4I.-

3) Dispositions transitoires.

La société anonyme "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT" se réserve, sans l'intervention des autres copropriétaires, s'il y en a :

a) le droit de diviser et de combiner dans chaque immeuble jusqu'à leur vente, les parties privatives d'un ou plusieurs niveaux, suivant les variantes qu'elle estimera utiles, et de redistribuer en conséquence les quotités dans les choses communes, tant générales que particulières, qui y sont attachées.

Pour les modifications aux parties privatives non encore vendues, la société "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT" comparante, pourra empiéter sur les parties communes, à condition que ces empiètements ne soient pas de nature à préjudicier au bon usage de ces dites parties communes, et qu'ils soient effectués, avant réception définitive de celles-ci.

b) Jusqu'à ce que les parties communes aient été réceptionnées et ce, sans qu'il soit besoin de l'autorisation ou de l'intervention des autres copropriétaires du complexe immobilier, le droit d'empiéter sur les parties communes pour créer certains locaux ou emplacements privatifs, sans que ces empiètements modifient les dixmillièmes de répartition, étant toutefois entendu que ces nouveaux locaux ou emplacements devront participer le cas échéant pour une part dans les charges communes au prorata de leur superficie et en rapport avec celles supportées par les autres copropriétaires. Les dites charges seront alors fixées par le Comité de Gérance intéressé.



Le montant de cette contribution sera versé dans un compte de réserve.

Il est expressément stipulé qu'en tout état de cause ces empiètements ne pourront entraver en aucune façon, la jouissance normale des autres parties communes.

c) Le droit de prendre valablement toutes mesures relatives à l'ordonnancement de l'édification du présent complexe immobilier, et d'y apporter en conséquence, les modifications éventuelles voulues à cette fin et plus spécialement aux compléments ou modifications des travaux en cours de construction, aussi bien en genre ou type de matériaux à mettre en oeuvre pour autant que cette modification ne constitue pas une dépréciation à chaque immeuble ou à l'ensemble du complexe immobilier.

4) Assurances.

La société anonyme "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT" conclura les premières assurances nécessaires pour un montant suffisant et pour une durée de dix ans pour couvrir à tout moment, entièrement les risques d'incendie, explosions, foudre, méfaits de l'électricité et plus généralement toutes les assurances qui sont obligatoirement contractées d'après le règlement de copropriété annexé au présent acte.

Ces contrats d'assurances couvriront les travaux tels qu'ils sont prévus au cahier des charges. Les propriétaires qui demandent des suppléments ou des améliorations devront assurer eux-mêmes la plus-value qui pourrait résulter des travaux ainsi exécutés.

Ces assurances devront être reprises par les copropriétaires pour le temps qui restera à courir.

L'assemblée générale des copropriétaires, réunie et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété prendra toutes décisions utiles à cet égard, dès que cela sera nécessaire.

5) Statut immobilier.

La société anonyme "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT" a établi un règlement général de copropriété destiné à régir le complexe immobilier décrit au présent acte, dont elle a opéré la division comme il est mentionné ci-avant.

Le règlement général de copropriété oblige les sociétés comparantes, propriétaires originaires de tous les éléments constitutifs des immeubles ; il obligera également tous les successeurs, à tous titres desdites sociétés.

Certaines dispositions de ce règlement de copropriété sont de statut réel et suivent, à ce titre, le fonds et sont opposables aux tiers par la transcription du présent acte. D'autres ont un caractère obligatoire et sont imposées aux successeurs à tous titres des sociétés comparantes, par voie de subrogation.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet les éléments privatifs du complexe immobilier, y compris les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance de l'acte de base et qu'il est

subrogé dans les droits et les obligations qui en résultent.
Un exemplaire de ce règlement général de copropriété a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé "ne varietur" par tous les comparants et Nous, Notaire et demeurera ci-annexé.

6) Communications.

Toutes communications des acquéreurs avec la société "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT", tant pour les travaux encore à exécuter que pour d'autres raisons, devront être faites par lettre adressée au siège social de cette société.

* 7) Une première assemblée générale.

L'assemblée provisoire des copropriétaires intéressés pourra être convoquée par la société anonyme "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT" dès que chaque immeuble sera en état d'occupation.

8) Réserve.

Les sociétés comparantes se réservent le droit de modifier les conditions générales de vente ; ces modifications n'auront cependant pas d'influence sur les contrats déjà signés ; selon les nécessités, elles donneront toutes instructions au syndic nommé pour souscrire tous contrats d'entretien et de contrôle des appareillages du complexe qui seraient mis en fonctionnement avant la première assemblée générale des copropriétaires des divers immeubles à construire.

9) Frais de l'acte de base.

Les frais de l'acte de base et du règlement de copropriété constituent la première charge commune.

45.-

Cette charge sera répartie entre tous les copropriétaires des parties communes générales de chaque immeuble.

10) Mandat.

La société comparante "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT" est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservée en vertu des dispositions reprises sous le paragraphe 3 ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires des immeubles était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande qui leur sera faite.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la société comparante "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT" de les représenter à la signature de ces actes.

ELECTION DE DOMICILE.

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

2) Dans chacun des actes de mutation, il sera fait élection de domicile attributif, et juridiction dans l'agglomération bruxelloise ; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressée dans la loge du concierge qui le concerne.

REQUISITION DE TRANSCRIPTION.

Les sociétés comparantes requièrent le notaire soussigné de faire transcrire, au bureau

46.-

des hypothèques de la situation de l'immeuble, une expédition du présent acte et des documents y annexés.

DONT ACTE.

Fait et passé à Rhode Saint Genèse, en l'Etude
Date que dessus.

Lecture faite, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures).

Geregistreerd drie en twintig bladen drie renvooien te Halle II, op 22 januari 1974 boek IIO, fol. 88 vak 4 Ontvangen: honderd vijftig frank. De Ontvanger (getekend) R. OST.

ANNEXES.

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or introductory paragraph.

Main body of faint, illegible text, appearing to be several lines of a document or report.

Faint, illegible text at the bottom of the page, possibly a footer or concluding paragraph.

JJ.

47.-

STATUT GENERAL OU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I.

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

Article I. - Principe.

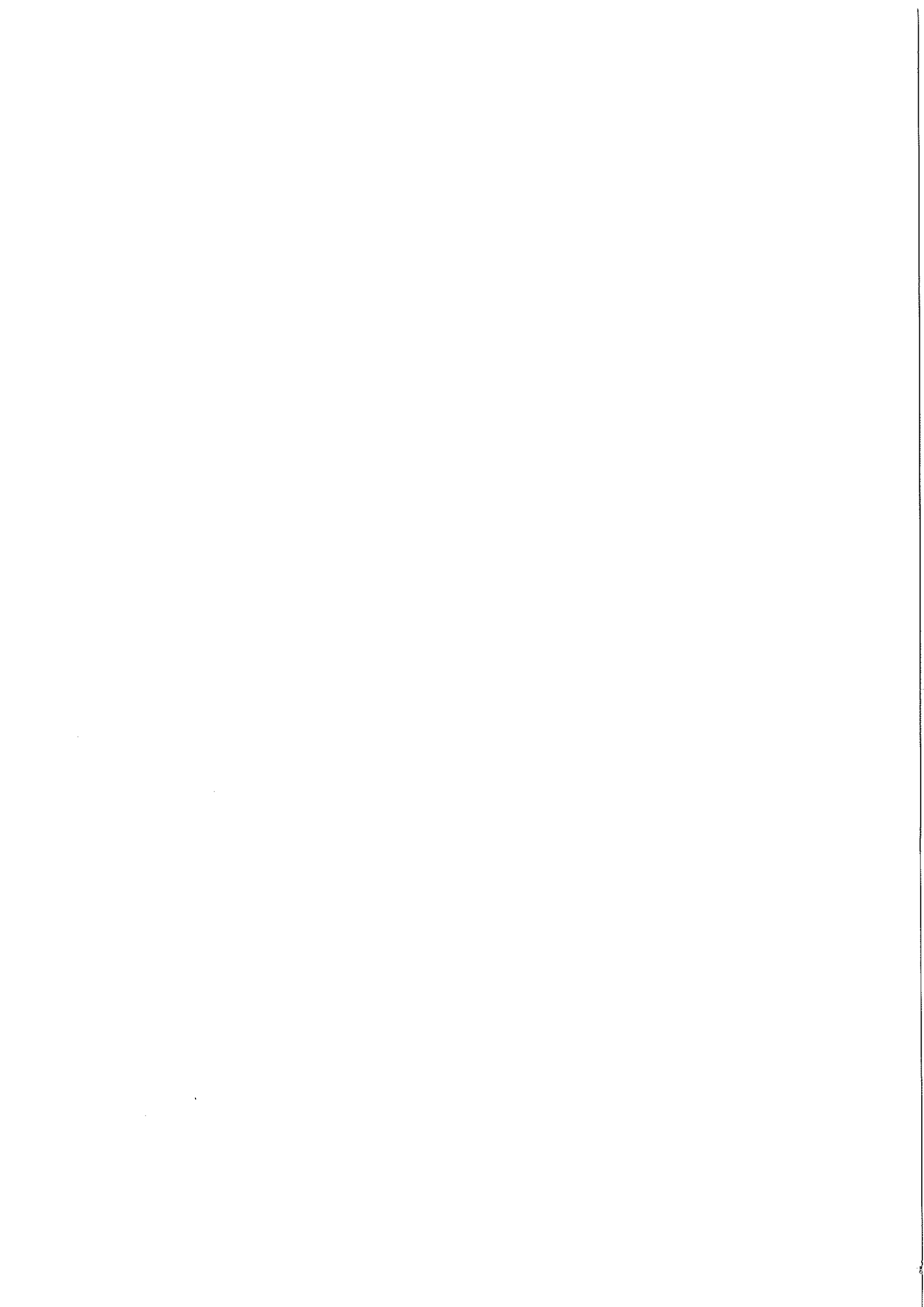
L'ensemble immobilier régi par le présent règlement comporte des parties privatives, dont chacune appartient en propriété privative à un ou plusieurs propriétaires et des parties communes dont la propriété appartiendra à tous les copropriétaires, chacune pour une fraction idéale.

Il existe en outre des parties communes particulières dont la propriété appartiendra individuellement aux parties privatives du complexe immobilier, comme indiqué à l'acte de base.

SECTION I.

Article 2. - Parties communes.

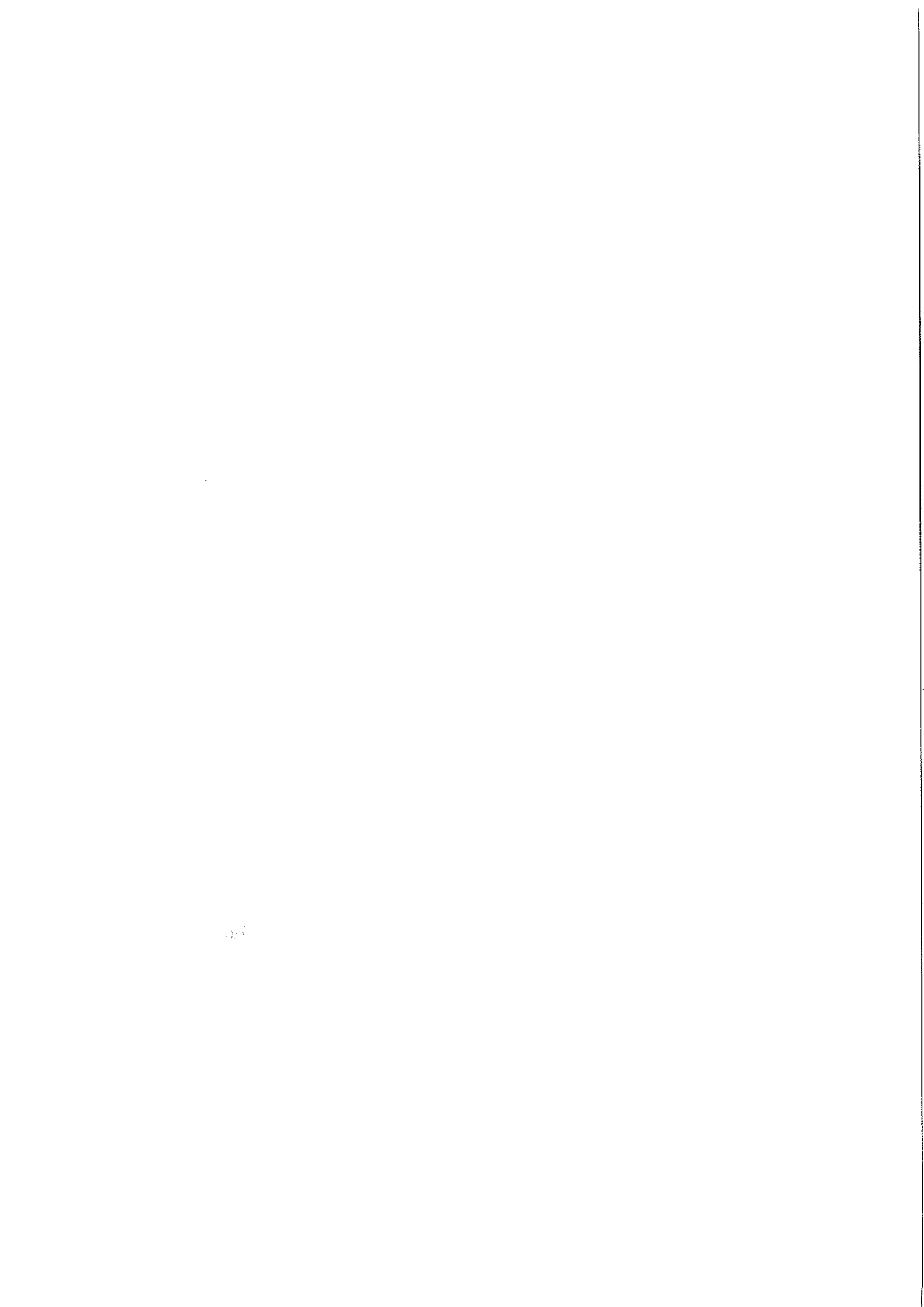
Les parties communes générales ou particulières sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) : le sol ou terrain, le jardin et zone de recul, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc), les gros murs des façades, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis de fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les garde-corps et les parties des conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privés et qui sont à leur usage exclusif,) les trottoirs et accès aux immeubles, les soubassements, l'arampe d'accès aux



garages ainsi que les couvants ou toitures sur toutes leurs surfaces, les descentes d'eaux pluviales, la cabine électrique H.T., la chaufferie avec tout son appareillage, accessoires et canalisations, la cheminée sur toute sa hauteur, toutes isolations.

Les parties communes sont divisées en dix mille / dixmillièmes attribués aux parties privatives des immeubles tels que indiqués au tableau A. Toutefois, en ce qui concerne les parties communes particulières du complexe, il est attribué séparément dix mille / dixmillièmes à répartir entre les quatre résidences à raison de deux mille cinq cents / dixmillièmes par résidence, suivant tableau B qui détermine la répartition des charges. Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux ou plusieurs appartements, de façon à former un seul ensemble, Dans ce cas, les dixmillièmes attachés à ces appartements réunis, seront additionnés : on peut revenir à la situation primitive, ou à toute autre combinaison, telle l'ajoute d'une chambre à coucher supplémentaire, mais en respectant le nombre de dixmillièmes attribués à chaque unité.

Dans l'éventualité où il ne s'agit que de modifier un appartement standard, par l'ajoute d'une partie d'un autre appartement, pour former ainsi un appartement "en variante" ; les quotités indivises seront augmentées ou réduites de



49.-

0,59873/10.000èmes tableau A et de 0,68643/10.000èmes tableau B, par mètre carré de surface privative ajoutée ou retranchée.

Toute fraction d'un dixmillième sera arrondie à l'unité supérieure ou inférieure, selon qu'elle sera de plus ou de moins d'un demi/dixmillièmes.
A) Les parties communes générales pour chaque immeuble sont :

- La conciergerie, le hall d'entrée et les sas ;
- Les escaliers, les paliers et les ascenseurs ainsi que leur trémie respective.
- Les couloirs de circulation et les dégagements des caves ;
- Les locaux vide-ordures et leur trémie.
- Les gaines et canalisations de ventilation, sur toute leur hauteur.
- La toiture et ses descentes d'eaux pluviales.
- L'antenne collective Radio et T.V. ou le cas échéant, le cable de la télédistribution.

B) Les parties communes particulières, à l'ensemble du complexe immobilier sont :

- La chaufferie avec toutes ses installations et canalisations allant aux sous-stations des résidences la cheminée sur toute sa hauteur ;
- Le local cabine H.T. et le local compteurs B.T.
- La zone des reculs, aménagée en jardins et piétonniers dallés, trottoir.
- Le couvrant des sous-sols en dehors des immeubles proprement dits.
- Un local pour réunion situé en sous-sol de l'immeuble "CHAMBORD".

Extracts Rolle
codume

0477 37 1869

M. J. G. K. call 2. ch.

17 1869

50.-

- Les rampes d'accès des garages et leur aire de circulation.

SECTION II.

Article 3. - Parties privatives.

a) Les parties privatives pour chaque immeuble sont :

- Les pièces qui composent chacun des appartements, et leurs terrasses, les caves en sous-sol.

b) Les parties privatives pour les garages.

- Les emplacements pour véhicules.

Article 4. - Jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires dispose et jouit de ses lots respectifs, dans les limites fixées par le présent règlement et les lois à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation installées dans les immeubles.

Chaque copropriétaire pourra établir ou modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux, mais sous son entière responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents qui en seraient la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Article 5. - Transformations intérieures.

Même à l'intérieur de leurs locaux privés, il est interdit aux propriétaires d'apporter quelque modification que ce soit aux choses

51.-

communes qui les intéressent, si ce n'est avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, ayant statué à la majorité des deux/tiers des voix. Dans ce cas, les éventuels travaux se feraient sous la direction de l'architecte désigné par ladite assemblée générale. Les honoraires seront à charge du ou des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 6. - Transformations extérieures.

Les façades ne peuvent pas être modifiées par les propriétaires. Aussi, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie des immeubles ne peut subir de modifications, qu'après autorisation de l'assemblée générale du complexe immobilier, ayant statué à la majorité des deux/tiers des voix, et s'il échet par l'Administration Communale ayant délivré l'autorisation de bâtir.

Il en sera ainsi, également, pour les portes d'entrée, les fenêtres, les garde-corps, les persiennes éventuelles, et toutes les autres parties de l'immeuble ou ornements privatifs visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Toutefois, il sera permis d'apposer le cas échéant, sur la porte d'entrée des appartements ou à côté d'elle, une plaque signalétique au nom de l'occupant et avec l'indication de sa profession éventuelle. Le modèle de plaque devra être admis par le comité de gérance de chaque immeuble.

Dans le hall d'entrée des immeubles, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée des propriétaires de celle-ci ;

52.-

cette plaque pourra mentionner le nom de l'occupant, sa profession éventuelle, ainsi que l'étage qu'il occupe.

Dans les halls d'entrée des immeubles, chacun disposera d'une boîte aux lettres.

Article 7. - Accès à la toiture.

L'accès à la toiture, partie commune générale de l'immeuble, est interdit sauf pour les travaux d'entretien et de réparation, pour les emménagements et les déménagements.

Article 8. - Dispositions diverses.

Les propriétaires des immeubles pourront faire placer des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection aux fenêtres, tentes solaires, mais elles devront être du modèle et de la teinte uniforme, agréées par l'assemblée générale des propriétaires.

Les propriétaires pourront établir et posséder des postes de radio ou de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale des copropriétaires de chaque immeuble pourra élaborer un règlement d'ordre intérieur, propre à leur immeuble, à la simple majorité des voix.

En aucun cas, il ne pourra être toléré de fils visibles à l'extérieur, et tous les propriétaires devront, obligatoirement, raccorder les postes de radio et T.V. à l'antenne commune ou à la télédistribution qui est placée, par l'intermédiaire des prises d'antenne, placées à cet effet dans chacun des appartements.

Article 9.- Travaux de communication entre locaux privatifs.

Chaque propriétaire peut pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire, avec les locaux contigus, à la condition de respecter les passages des gaines, canalisations, conduits, et ne pas compromettre la solidité des immeubles. Tous travaux de ce genre seront exécutés aux frais, risques et périls du propriétaire intéressé, et ne pourront être exécutés que sous les directives d'un architecte, désigné par le comité de gérance de l'immeuble concerné, mais dont les honoraires seront supportés par le propriétaire qui demande les travaux.

CHAPITRE II.

CHARGES COMMUNES.

Article 10. - Principe et division.

Les charges communes se divisent en :

- a) Charges communes particulières intéressant tout le complexe immobilier et incombant à la collectivité de tous les propriétaires ;
- b) Charges communes générales intéressant chaque immeuble et incombant aux propriétaires des appartements de celui-ci.

Article 11. - Charges communes particulières.

Les frais afférents à l'entretien et à la conservation de la chaufferie, de ses installations et équipements, les canalisations amenant les fluides vers les sous-stations des diverses résidences, la cheminée de chauffage et de ventilation sur toute sa hauteur, le jardin et zones de recul avec leurs plantations, l'éclairage éventuel des jardins, les trottoirs à rue, le local pour réunions situé en sous-sol de l'immeuble "CHAMBORD".

Article I2. - Charges communes générales.

Sont charges communes générales de chaque immeuble :

- Les frais de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration, de renouvellement des parties communes générales, de leurs accessoires et de leurs équipements, tels que leurs ascenseurs, tous les frais de consommation d'eau, d'électricité dans ces parties communes.
- Les primes d'assurance.
- Les taxes et redevances, non enrôlées au nom individuel des propriétaires.
- Les rémunérations en espèces et en nature du gérant, et du concierge et de toute autre personne fournissant des prestations dans l'intérêt commun.
- Les dépenses d'administration.
- Le matériel et les fournitures nécessaires au fonctionnement des services communs, afférents à l'immeuble.

Article I3. - Répartition des charges.

Pour les parties communes générales et particulières, la répartition des charges est faite suivant le tableau de répartition des dixmillièmes (v. tableau B).

La répartition des charges, relatives aux parties communes générales et particulières, ne peut être modifiée, que par une décision de l'assemblée générale de tous les propriétaires de chaque immeuble ou de l'assemblée générale de tous les propriétaires du complexe immobilier lorsqu'il s'agit des charges communes particulières, statuant aux 2/3 des voix.

CHAPITRE III.ASSURANCES.Article I4. - de la responsabilité en général.

L'assurance, tant des parties communes générales et particulières, que des parties privatives, à l'exclusion des meubles, sera souscrite, par les soins du gérant auprès de la même compagnie pour tous les copropriétaires.

Cette assurance couvrira les risques d'incendie, de la foudre, des explosions, des accidents causés par l'électricité, le gaz, les dégâts des eaux, le recours éventuel des tiers, le tout, pour les sommes qui seront déterminées par l'assemblée générale. La police d'assurance qui sera ainsi souscrite, à la compagnie choisie, comprendra globalement tout le complexe immobilier, objet du présent acte.

La société anonyme "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT" souscrira la première police, auprès d'une compagnie de renom, pour une durée de dix ans maximum après achèvement des travaux.

Après cette date, il incombera donc au gérant de faire diligence à cet effet.

Les copropriétaires, de leur côté, seront tenus de prêter leur concours, à la première demande qui leur en sera faite, en vue de continuer ce contrat d'assurance venu à terme ; le comité de gérance signera les actes nécessaires, à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit, et sans mise en demeure, les signer valablement en leurs nom et place.

Les primes seront charges communes générales, et ou particulières, suivant le cas d'espèce.

Quant aux autres polices concernant les immeubles séparément ou encore celles de l'ensemble du complexe immobilier, celles-ci devront être souscrites par le gérant, selon les directives qui lui seront données par les parties intéressées, tandis que les polices d'assurances personnelles ou individuelles devront être souscrites spécialement par chaque intéressé

Article 15. - de la responsabilité particulière

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

Article 16. - Polices.

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

Article 17. - Sinistre.

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

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

Article I8. - Utilisation des indemnités en cas de sinistre.

L'utilisation de ces indemnités sera :
soit : a) Si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés, sous les directives des copropriétaires désignés par l'assemblée.

Au cas où l'indemnité serait insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré, par le gérant à charge des copropriétaires, selon les quotités indiquées au tableau de répartition des dixmillièmes dans les parties communes générales de l'immeuble intéressé ou suivant le cas du complexe immobilier, sauf le recours de ces derniers contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Au cas où l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent reste acquis aux copropriétaires intéressés.

soit : b) Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction des bâtiments sinistrés.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, ce supplément sera à la charge des copropriétaires, suivant les quotités indiquées au tableau de répartition des dixmillièmes, dans les parties communes générales. Ce supplément sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui en aura déterminé le montant.

Toutefois, une assemblée générale des copropriétaires intéressés, pourra décider, à la majorité des trois quarts des voix, de ne pas reconstruire l'immeuble sinistré.

Au cas où cette assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de leur céder tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part qui leur revient dans l'indemnité.

Cette cession devra se faire dans le mois de la décision de l'assemblée, en faveur de ceux des copropriétaires qui en feront la demande, à défaut de tous les copropriétaires qui auraient pris la décision de reconstruire l'immeuble sinistré.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de la cession sera déterminé par deux experts, nommés par le Tribunal Civil de Bruxelles, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente. En cas de désaccord entre eux, ils auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert, pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix des expertises sera payé au comptant, ou suivant convenances, arrêtées entre les parties ou entre les copropriétaires intéressés.

Si l'immeuble sinistré n'était pas reconstruit, les choses communes, s'y rattachant, seraient alors partagées ou licitées, et l'indivision de l'immeuble sinistré prendrait fin.

Dans cette dernière éventualité une nouvelle répartition des dix mille millièmes devraient être établie pour réajuster le restant du complexe immobilier.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seraient partagés entre les copropriétaires de celui-ci dans la proportion de leurs droits respectifs.

Article 19. - Assurance particulière.

Si les embellissements ou aménagements particuliers sont effectués par des copropriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les faire assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les faire assurer sur la police générale, s'ils le désirent, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle en cas de sinistre.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est souscrite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de souscrire, pour leur propre compte, une assurance complémentaire, à condition qu'ils en supportent toutes les charges et primes y afférentes.

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

Article 20. - Assurance - Responsabilité - Loi

Une assurance responsabilité civile sera contractée par les soins du gérant, contre tous accidents pouvant survenir dans les immeubles, ou autour des immeubles dans la limite de propriété, décrite plus haut.

Une assurance loi sera également souscrite, contre les accidents du travail, pouvant survenir aux concierges, à leurs adjoints et à toutes autres personnes employées au service du complexe immobilier, à titre permanent ou occasionnel, salarié ou non.

Comme dit ci-dessus, le montant des capitaux à assurer, sera fixé par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés de tous les immeubles et pour la première fois par "LES ENTREPRISES VAN RYMENANT".

Les primes en seront comptabilisées, comme charges communes générales ou particulières sauf en ce qui concerne les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

CHAPITRE IV.

SERVICE ET ADMINISTRATION DES APPARTEMENTS.

Article 21. - Principe et organes.

Les organes de l'administration de chaque immeuble sont :

- 1) l'assemblée générale de celui-ci.
- 2) le comité de gérance, composé d'un président et de deux assesseurs nommés à cet effet par cette assemblée générale, à la majorité simple des voix.

Ils pourront être réélus.

- 3) Le gérant.

CHAPITRE V.

ASSEMBLEE GENERALE.

Article 22. - Principe.

L'assemblée générale est souveraine maîtresse de l'administration de chaque immeuble. Ses décisions valablement prises, sont obligatoires, pour tous les copropriétaires de celui-ci, même absents ou dissidents.

Article 23. - Composition - Validité.

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires, délibère valablement, si les convocations ont été faites dans les formes prescrites à l'article ○ suivant, et si la moitié des copropriétaires, possédant au moins la moitié des voix, sont présents ou représentés.

Pour toutes les décisions à prendre concernant les choses communes générales afférentes à l'immeuble intéressé, pour qu'elles soient obligatoires, celles-ci sont prises à la majorité simple, sauf les cas où une majorité plus forte est requise.

Article 24. - Convocations.

Les convocations sont faites, soit par le comité de gérance, soit par le gérant, huit jours francs au moins, et quinze jours francs au plus, à l'avance, par lettre recommandée à la poste.

La convocation sera valablement faite également, si elle est remise entre les mains des propriétaires, contre décharge signée par ces derniers.

— Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée

de la même manière, reprenant le même ordre du jour. La convocation précisera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, et le délai de convocation sera alors de cinq jours francs, au moins, et dix jours francs, au plus.

Cette assemblée statuera valablement, quel que soit le nombre de présents ; les absents ne s'étant pas fait représenter, seront considérés comme ayant marqué leur accord sur les propositions de l'ordre du jour.

Article 25. - Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté, soit par le gérant, soit par le comité de gérance, qui en est responsable. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire, dans le texte de la convocation.

Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui figurent à l'ordre du jour de l'assemblée convoquée, à moins qu'il ne s'agisse que d'une réclamation individuelle d'un propriétaire reçue par le comité de gérance ou encore par le gérant sur un point précis qui le concerne.

Article 26. - Mandat.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il assistera aux assemblées générales, avec voix consultative mais non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat, d'un copropriétaire qui n'assiste pas à l'assemblée générale, le gérant serait tenu de le représenter, dans quel cas, il voterait en ses lieu et place, suivant les instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire, que :

- le conjoint ;
- un autre copropriétaire ;
- le Conseil du copropriétaire ;
- la personne qui possède un droit réel de jouissance sur la copropriété ;
- le représentant statutaire d'une société ;
- le locataire de l'appartement à condition qu'il ne représente que son bailleur-propriétaire.

Ces différentes personnes, qui pourraient valablement représenter un copropriétaire, détiendront un mandat, lequel devra être écrit et stipuler/expressément s'il est général, ou bien s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Dans ce cas, ou par suite d'ouverture de succession, ou pour toute autre clause légale, la propriété se trouvant appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire ; il leur sera adressé valablement, une seule convocation, soit au nom de l'indivision ou à la dernière adresse connue du défunt, soit au nom de l'usufruitier.

Tous auront le droit d'assister à l'assemblée, mais ils devront élire l'un d'entr'eux qui aura de ce fait voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration donnée à ce dernier, ou le P.V. de son élection sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 27. - Feuille de présence.

Il sera tenu une liste de présence, qui devra être signée par les propriétaires, qui assistent à l'assemblée générale ; cette liste de présence sera certifiée par le gérant.

Article 28. - Indivision des voix.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dixmillièmes (voir tableau A de répartition ci-avant).

Article 29. - Pouvoirs de l'assemblée.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre, de l'unanimité des membres présents, mais de l'unanimité des propriétaires.

Les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition sauf cependant, dans le cas d'une seconde assemblée, si la première n'a pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition que dans la seconde convocation, il ait été fait mention

expresse de ce que la défaillance vaudrait accord sur les propositions précisées à l'ordre du jour.

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

Interprétation du terme "UNANIMITE".

Toutefois dans le présent règlement de copropriété, dans le règlement d'ordre intérieur qui suit, ainsi que dans l'acte de base auquel ils sont annexés, il est spécifié que pour que certaines décisions soient prises valablement, il faut l'unanimité des copropriétaires.

Pour éviter les conséquences dommageables à la masse d'oppositions isolées peu soucieuses de l'intérêt général, ce terme "unanimité" doit être interprété comme suit :

Premier cas : Si lors d'une première assemblée générale une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise uniquement en raison de l'absence de certains copropriétaires, une seconde assemblée générale convoquée avec le même ordre du jour pourra valablement prendre les décisions à l'unanimité de ses membres présents, les non présents étant réputés favorables à la proposition. La convocation à cette seconde assemblée générale devra obligatoirement préciser que les copropriétaires absents ou non représentés seront considérés comme favorables à la proposition.

Deuxième cas : Si lors d'une première assemblée générale une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise ou bien en raison d'absences et d'oppositions de

copropriétaires représentant moins de dix pour cent de votes valablement émis, ou bien en raison uniquement de ce dernier motif, il pourra être réuni une seconde assemblée générale convoquée de la même façon que dit ci-dessus. Si lors de cette seconde assemblée générale, les opposants représentent toujours moins de dix pour cent des votes effectivement émis, la proposition sera cependant censée prise à l'unanimité et les opposants liés par cette décision. Dans cette hypothèse, il est réservé un recours aux opposants, qui, sous peine de déchéance devront assigner les copropriétaires majoritaires dans le mois devant le Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble pour lui soumettre le litige ; afin d'éviter des actions téméraires et vexatoires de copropriétaires isolés ou opposants, des dommages et intérêts importants seront alloués d'office aux copropriétaires majoritaires en cas de rejet de l'action intentée. Le montant est laissé à l'appréciation et à la sagesse du Tribunal.

Article 30. - Assemblée ordinaire ou extraordinaire.

Chaque année, les assemblées générales statutaires se tiendront d'office, dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu préalablement définis par le gérant ou par le comité de gérance.

Sauf décision contraire, qui devra alors être clairement notifiée à tous les copropriétaires, dans la forme et les détails prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu seront constants d'année en année.

En dehors de ces réunions annuelles obligatoires, les assemblées générales seront convoquées par le gérant ou par le comité de gérance, aussi souvent qu'il s'avère nécessaire de le faire.

En tout cas, elle devra l'être, quand les propriétaires possédant ensemble un quart de la totalité des voix, en feront la demande.

Article 3I. - Délibérations.

Les délibérations des assemblées générales seront constatées par les procès-verbaux, inscrits dans un registre spécial.

Le registre devra être signé par le gérant, et par le président ou son remplaçant ainsi que par les copropriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux, et en prendre copie sans déplacement, et en présence du gérant qui en a la garde. A cet effet, les assemblées désigneront l'endroit où registres et archives de gestion des immeubles seront conservés.

Pour ce qui concerne la gestion de la partie particulière du complexe immobilier, chaque assemblée des copropriétaires délèguera soit le Président soit un des assesseurs pour constituer un comité de gérance afin de gérer les dites parties particulières.

Ce comité spécial élira parmi eux un Président et le dit comité qui représente ainsi l'ensemble de tous les propriétaires du complexe immobilier prendra toutes les décisions qui s'imposent pour ces parties particulières et tous les propriétaires de chaque immeuble devront s'y soumettre.

Le Comité de gérance sera assisté par le même gérant qui a dans ses attributions la gérance des quatre immeubles.

CHAPITRE VI.

COMITE DE GERANCE.

Article 32. - Principe.

Afin de ne pas avoir à convoquer les propriétaires des immeubles en assemblée générale, pour des questions peu importantes, ou pour des questions soulevées par la gestion courante, la première assemblée de chaque immeuble pourvoira à la nomination d'un comité de gérance.

Le comité de gérance surveillera la gestion du gérant, examinera les comptes, fera rapport à l'assemblée.

Le comité de gérance est formé par :

- le président ;
- deux assesseurs ;
- le gérant qui assiste les précités.

Si nécessaire, le comité pourra désigner un secrétaire pour l'assister et qui peut être le gérant.

Le comité de gérance de chaque immeuble aura la faculté de remplacer l'assemblée générale par une consultation écrite, mais seulement pour des questions peu importantes.

Dans ce cas, la réponse devra parvenir endéans les quinze jours ouvrables au gérant, la consultation devra être claire et précise sur son

objet, et les décisions seront valablement prises, aux mêmes majorités que celles stipulées pour les assemblées générales.

CHAPITRE VII.

LE GERANT.

Article 33. - Nomination.

Le gérant est nommé et révoqué par l'assemblée générale du complexe immobilier qui fixe ses honoraires.

Il aura dans ses attributions la gérance de chaque immeuble séparément en même temps que celles des parties communes particulières.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires, ou en dehors d'eux. Si le gérant est un des copropriétaires, et s'il ne touche pas d'honoraires, il pourra éventuellement s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont alors fixés par l'assemblée générale ou encore ces émoluments sont compris dans les honoraires de gérance.

La nomination du premier gérant pourra se faire par les Entreprises Van Rymenant, pour la période allant jusqu'à la finition complète de l'ensemble du complexe immobilier. Après ladite période, il appartiendra à l'assemblée générale de reconduire ce mandat si telle est sa décision.

Article 34. - Attributions.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des immeubles, y compris au bon fonctionnement de ses installations et équipements, tels : ascenseurs, chaufferie et chauffage du complexe,

70.-

tous appareillages communs, ainsi que des plantations et aménagements des jardins, zones de recul, etc...

Il surveille les prestations des concierges, leur donne les ordres nécessaires, fait exécuter, sur instructions du comité de gérance, les réparations urgentes, ainsi que les réparations indispensables et non urgentes, et celles ordonnées par les assemblées générales comme il est décrit plus loin.

Article 35.

Le gérant veille à l'observance du règlement général de copropriété. Il instruit les contestations relatives aux parties communes des immeubles et du complexe immobilier vis à vis des tiers et des administrations publiques ; il représente la collectivité des propriétaires de chaque immeuble ou, suivant le cas, la collectivité des propriétaires de l'ensemble du complexe, et ce, sans avoir besoin de justifier d'une délibération préalable des assemblées générales à cet effet.

Il fait rapport au comité de gérance responsable et si nécessaire à l'assemblée générale concernée, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs ou particuliers des parties.

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

Le gérant tient la comptabilité, effectue les recettes et les dépenses communes de chaque immeuble, perçoit la provision et la quote-part dues par les copropriétaires intéressés, dans les charges communes.

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

Il détient les procès-verbaux des assemblées générales, et en a la garde, ainsi que des archives administratives des immeubles, ainsi que du complexe immobilier.

CHAPITRE VIII.

COMPTABILITE.

Article 36. - Gestion - Recettes.

Le gérant présente annuellement ses comptes aux assemblées générales, il les soumet à leur approbation, et en reçoit décharge s'il y a lieu. Uniquement des éléments du compte se rapportant aux charges communes générales, doivent être soumis à l'approbation de tous les propriétaires de chacun des immeubles.

Le gérant présente ses comptes, à chacun des copropriétaires intéressés, aux époques fixées par les assemblées générales.

Une provision sera versée, au gérant, par tous les copropriétaires des immeubles pour lui permettre de faire face aux dépenses communes générales et particulières.

Il sera ouvert, soit un compte en banque, soit un compte auprès de l'Office des Chèques Postaux, qui fonctionnera sous la signature seule du gérant ou encore conjointement avec celle du Président, ou d'un assesseur désigné par l'assemblée générale.

Le montant de la provision à constituer sera fixé par l'assemblée générale, mais sera la même pour chaque immeuble lorsque les travaux de l'ensemble du complexe immobilier sera complètement terminé. Elle peut aussi décider la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face, en temps opportun, aux grosses réparations ou au remplacement des appareillages communs. Elle fixera le montant de la contribution devant alimenter ce fonds de réserve à verser à un compte spécial.

La contribution de chaque propriétaire à ce compte spécial, se fera à fonds perdu, et en cas de vente de son bien, il ne sera pas permis de réclamer le remboursement de sa quote-part. Il sera toutefois loisible au propriétaire vendeur d'en réclamer la valeur au nouveau propriétaire, sans aucune intervention de la gérance.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée. A défaut de recevoir son paiement le gérant assignera le défaillant, après avoir consulté le comité de gérance intéressé à cet effet.

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

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant ne devra pas justifier vis à vis des tiers et des tribunaux, d'une délibération de l'assemblée générale intéressée.

Les sommes dues par le défaillant, produiront de plein droit, et sans mise en demeure, un

73.-

intérêt au taux de neuf francs pour cent l'an net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Ces sommes seront comptabilisées, à cet effet, en charge commune.

En cas de carence d'un propriétaire dans le paiement des sommes dues, soit pour provision, soit pour quote-part dans les charges communes, soit pour tous autres frais, le gérant pourra quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée à la poste, bloquer si possible les services desservant l'appartement du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur, et ne nécessite aucune mise en demeure.

Si, malgré tout, le défaillant continuait à se servir du confort qui lui est procuré à l'aide des dispositifs alimentés et fonctionnant à frais communs, il serait alors passible de poursuites pénales, comme soustracteur d'une chose ne lui appartenant pas, aux termes de l'article 46I du Code Pénal.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté par le propriétaire.

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

En tout état de cause, la communauté ne connaît que le propriétaire des appartements, quelles que soient les conditions de location consenties à un tiers. Le propriétaire demeure toujours seul responsable vis à vis de la communauté, pour les charges communes afférentes à sa quotité.

CHAPITRE IX.

REPARATIONS ET TRAVAUX.

Article 37. - Principe.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories distinctes :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

Section I.

Article 38. - Réparations urgentes.

Le gérant a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation au comité de gérance, et, qu'il s'agisse de réparations aux choses communes générales ou aux choses communes particulières.

Section II.

Article 39. - Réparations indispensables.

Les décisions concernant les réparations non urgentes, mais indispensables soit aux immeubles soit au complexe immobilier pourront être prises par le conseil de gérance ou l'assemblée générale intéressée.

Section III.

Article 40. - Réparations et travaux non indispensables.

Quant aux travaux et réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration, il y aura lieu de tenir compte de :

a) en ce qui concerne les choses communes, les travaux devront être demandés par les copropriétaires, possédant la majorité simple des voix attachées à chaque immeuble;

b) pour ce qui concerne les choses communes générales particulières, les travaux ne pourront être décidés qu'à la majorité des 2/3 des voix de tous les propriétaires du complexe immobilier. Les décisions seront prises par l'assemblée générale intéressée.

Article 41. - Accès pour travaux.

Les propriétaires doivent donner accès, si besoin, par leurs locaux privés, pour permettre toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes qui les concernent.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé, pendant la période du quinze juin au quinze septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent pour un certain temps, notamment pendant les vacances annuelles, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant et du concierge, de manière à pouvoir accéder à leur appartement.

Ils peuvent également remettre une clé directement au gérant, ou au concierge, sous pli cacheté, celui-ci n'étant ouvert qu'en cas d'absolue nécessité.

En cas d'oubli, et s'il y a nécessité, l'entrée des appartements pourra être forcée, dûment constaté par un membre du comité de gérance ou encore par huissier; les frais et dégâts et réparations en résultant devront être supportés par le propriétaire défaillant.

Article 42. - Indemnités.

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

CHAPITRE X.

CHAUFFAGE - EAU CHAUDE.

Article 43. - Répartition des charges.

Le chauffage central étant collectif mais, avec installation et chaudière propre pour l'ensemble du complexe immobilier, il fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale particulière des copropriétaires du complexe immobilier à la majorité simple des voix.

La participation aux frais de chauffage est obligatoire pour tous les copropriétaires ou occupants, qu'ils utilisent ou non le chauffage.

En ce qui concerne les frais de consommation de combustible de chauffage, les immeubles comportant divers types d'appartements et certains appartements étant chauffés par convecteurs, d'autres par rayonnement, le bureau d'études de l'installation du chauffage établira un tableau de calories nécessaires pour chauffer

chaque appartement, permettant ainsi au gérant d'établir équitablement les frais de consommation pour chaque appartement.

L'entretien et éventuellement le renouvellement des appareillages relatifs à ce service, seront répartis entre tous les copropriétaires proportionnellement au nombre de dixmillièmes qu'ils possèdent dans le complexe immobilier, suivant le tableau des répartitions des dixmillièmes afférents aux appartements et garages. (tableau B).

Quant à l'eau chaude sanitaire, sa consommation sera comptée, aux propriétaires, qui en bénéficient, suivant les indications des compteurs volumétriques privatifs d'eau chaude, installés et ce, au prix fixé par l'assemblée générale du complexe immobilier, statuant à la majorité simple des voix.

Les comptes de chauffage et d'eau chaude sanitaire, seront arrêtés trimestriellement et remis à chaque propriétaire, pour paiement de ce qui lui incombe dans lesdites dépenses. }

L'assemblée générale des immeubles statuant à la majorité des 2/3 des voix, pourra modifier les dispositions du présent article.

CHAPITRE XI.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

Article 44. - Principe.

Tous les propriétaires sont soumis au règlement d'ordre intérieur ci-après défini.

Il est obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et il pourra être modifié par l'assemblée générale et particulière, statuant à la majorité des 2/3 des voix.

Les modifications devront figurer à leur date, au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre, insérés dans un livre dénommé "LIVRE DE GERANCE", tenu par le gérant et qui contiendra, dans un même contexte le statut du complexe immobilier, le règlement d'ordre intérieur et les modifications intervenues.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit, qui en feront la demande.

En cas d'aliénation d'un appartement, le copropriétaire qui aliène, devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et inviter celui-ci à en prendre connaissance, car il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou locataire, ou ayant-droit, d'un appartement et/ou d'un emplacement pour voiture, sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance, et des décisions qui y sont consignées.

Article 45. - Fenêtres.

Les fenêtres de tous les appartements, tant devant, latéral, qu'à l'arrière des immeubles devront toutes être garnies uniquement de la même façon.

Les propriétaires ou occupants des appartements choisiront soit des rideaux droits en voile blanc, soit en voile écru.

Les propriétaires ou occupants, ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni affiche ni placer des garde-manger ou séchoir à linge.

Article 46. - Décoration aux façades.

Les travaux d'entretien et décorations aux façades des immeubles y compris les châssis, les garde-corps et volets éventuels devront être faits, aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale du complexe immobilier et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie des immeubles, ceux-ci devront être effectués, par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe, une tenue de bon soin et d'entretien.

Article 47. - Déménagement de meubles.

Les propriétaires ou occupants des appartements ne pourront, en aucun cas, scier, casser ou fendre du bois, que dans leur cave.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements, que le matin avant dix heures en prenant toutes les précautions voulues à cet effet.

L'emménagement ou le déménagement des meubles, ne pourra se faire que par l'extérieur, au moyen d'un dispositif de levage, installé par l'entrepreneur de déménagement choisi à cette fin.

Toutes les dégradations commises aux façades, à la toiture, ou à d'autre parties de l'immeuble, au

cours de ces déménagements, seront supportés par celui qui aura commandé ces travaux et sur simple demande lui adressée par le gérant, après constat contradictoire, et avec facture justificative des débours occasionnés.

Le propriétaire de l'appartement même si c'est un locataire qui a commis les dégâts, sera responsable personnellement du paiement des frais exposés pour la remise en état.

Dans le cas où l'importance du déménagement est minime, il est autorisé à passer par la cage d'escaliers ou par l'ascenseur, pour autant cependant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir et sous la surveillance du concierge qui doit en être averti en temps utile, faute de quoi, tous les dégâts constatés seront automatiquement à charge du propriétaire ou du locataire intéressé.

Dans ce cas, un examen de la cage d'escaliers et de l'ascenseur comme de l'entrée sera fait contradictoirement avant comme après le travail du déménageur par les soins du concierge et de l'intéressé, aux fins de pouvoir déterminer exactement les dégâts qui auraient éventuellement été commis.

Article 48. - Hall d'entrée - paliers.

Les parties communes afférentes aux appartements, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers, dégagements, devront être maintenus libres, en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, cette interdiction vise tout spécialement les colis et autres objets encombrants, tels les vélos, voitures d'enfants, jouets,

etc... qui devront obligatoirement être rangés à un endroit désigné à cet effet.

Article 49. - Travaux ménagers.

Aucun travail ménager ne pourra être fait sur les paliers communs. Les tapis et carpettes pourront être battus uniquement aux endroits indiqués par le comité de gérance intéressé. En dehors de ces endroits, les occupants devront faire usage d'appareils appropriés à cet effet.

Article 50. - Animaux.

Les occupants des immeubles sont autorisés à titre de simple tolérance, de posséder dans leur appartement des chiens, chats, oiseaux. Si l'animal était source de nuisance, par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourrait être retirée, pour l'animal, dont il s'agit, sur décision d'une assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas d'abrogation de la tolérance, si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre deux cents francs par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, à constituer, le tout sans préjudice à tels dommages et intérêts que de droit, et à toutes sanctions à décider par voie judiciaire.

Article 51. - Mode d'occupation.

Les copropriétaires ou locataires devront toujours occuper l'immeuble 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 à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi des appareils de radio, télévision, pick-up est autorisé ; toutefois, principalement entre vingt-deux heures et huit heures du matin, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode pas les autres occupants des immeubles.

Si dans 1^{es} immeubles il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions d'émissions.

Article 52. - Baux.

Les baux contractés contiendront l'engagement des locataires, d'occuper l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille, et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance. En cas d'infraction grave, dûment constatée, les copropriétaires bailleurs seront tenus de poursuivre à leurs frais, la résiliation du bail, sous peine d'être tenus de tous dommages et intérêts solidairement avec le locataire, et ce, sur décision prise par l'assemblée générale de l'un ou de l'autre immeuble, à la majorité des 2/3 des voix, statuant sur cette grave infraction.

Si le propriétaire ne se conformait pas à la décision de cette assemblée, celle-ci pourrait le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre le vingtième du loyer mensuel par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée ; le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice aux dommages et intérêts dont question ci-dessus.

Article 53. - Caves - garages.

Dans les caves et garages, aucun dépôt de matière inflammable n'est autorisé, sauf décision expresse de l'assemblée générale à la majorité simple des voix, à l'exception du carburant dans les réservoirs des voitures.]

Il est strictement défendu aux usagers du garage de faire fonctionner leurs avertisseurs ou de laisser tourner inutilement leur moteur de voiture afin d'éviter toute pollution de l'air, ou dégagement d'huile et fumée dans le garage.

L'entrée et la sortie des véhicules la nuit, devra se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée. Les usagers pourront faire au garage de menus travaux à leur véhicule, comme l'entretien, le lavage, mais en veillant à ne pas déranger les autres usagers.

Article 54. - Obligation de police.

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

Article 55. - Usage ascenseurs.

L'assemblée générale de chaque immeuble statuant à la simple majorité des voix, arrêtera le règlement régissant l'usage des ascenseurs.

Article 56. - Exercice professionnel.

Le rez-de-chaussée ainsi que le premier étage des immeubles pourront également être affectés à l'usage d'une profession libérale et même cabinets médicaux. Toutefois, les médecins ne pourraient y établir une clinique, ni nuire à l'hygiène du complexe.

Sont exclus les secrétariats ou permanences de groupements politiques et les établissements d'enseignements.

Article 57.

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

CHAPITRE XII.

CONCIERGE.

Article 58. - Nomination.

Les concierges seront recrutés par le gérant, qui fixera leur rémunération suivant les directives de l'assemblée générale du complexe immobilier.

Il sera tenu compte d'une répartition de ses gages, suivant l'importance des services qu'ils auraient à rendre pour l'une ou l'autre des parties du complexe.

Les concierges seront engagés au mois, et pourront être congédiés par le gérant, après accord du comité de gérance de chaque immeuble.

Ils ne pourront pas s'occuper de travaux ménagers dans les appartements privés.

Toutefois, pour la première fois, le ou les concierges pourraient éventuellement être engagés par la société LES ENTREPRISES VAN RYMENANT, afin de préparer l'occupation des immeubles.

Article 59. - Service du concierge.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans un immeuble bien tenu, il est dévolu aux parties communes des immeubles exclusivement, et la charge en incombe aux parties communes générales des immeubles également.

Les concierges auront l'obligation :

- 1) de tenir en parfait état de propreté, toutes les parties communes afférentes aux immeubles et plus spécialement, les entrées des immeubles qu'ils occupent, les paliers, ainsi que les zones de recul, jardins et piétonniers, le parking des voitures en sous-sol ;
- 2) d'évacuer les ordures ménagères ;
- 3) de recevoir les paquets et colis ;
- 4) de fermer les portes d'entrée aux heures qui seront indiquées ;
- 5) de laisser visiter les appartements à vendre ou à louer ;
- 6) de faire les petits travaux de dépannage aux ascenseurs ;
- 7) de surveiller les entrées et sorties ;
- 8) en général, de faire tout ce que le gérant leur commandera pour le service des immeubles ou du complexe.

Article 60. - Charges - devoirs.

La communauté de chaque immeuble supportera le logement du concierge, l'éclairage et le chauffage des locaux de la conciergerie. Vu l'importance du complexe immobilier, il pourrait éventuellement être adjoint aux concierges une aide pour l'entretien et les nettoyages des parties communes particulières.

Le cas échéant, cette aide travaillerait sous les ordres et sous la surveillance du gérant et des concierges.

Pour leur part, les concierges n'ont d'ordres à recevoir que du gérant, ou à son défaut, des membres du comité de gérance.

Les heures de présence et les heures de sortie des concierges seront fixées par le comité de gérance du complexe. D'autre part, les concierges auront droit, aux congés annuels déterminés par la loi, toutefois, toutes dispositions utiles devront être prises par les concierges pour pourvoir à leur remplacement durant ces congés, car les conciergeries ne devront pas rester inoccupées et les services devront continuer.

CHAPITRE XIII.

DIVERS - CLAUSE COMPROMISSOIRE. Article 61.

En cas de désaccord entre les propriétaires et le comité de gérance et/ou le gérant, au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du statut du complexe et du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale de la partie intéressée, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, le procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, le litige sera déféré au Notaire, auteur de l'acte de base à titre de médiateur, ou encore à un arbitre conformément à la clause compromissoire ci-après.

Article 62.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, son interprétation ou son exécution, sera soumise à un arbitre choisi de commun accord des parties en cause, ou à défaut, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité. Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties, sans appel ni recours quelconque. L'arbitre rendra sa sentence dans le mois de la notification de sa désignation.

CHAPITRE XIV.

DISPOSITION SPECIALE.

Article 63.

Le présent règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base.

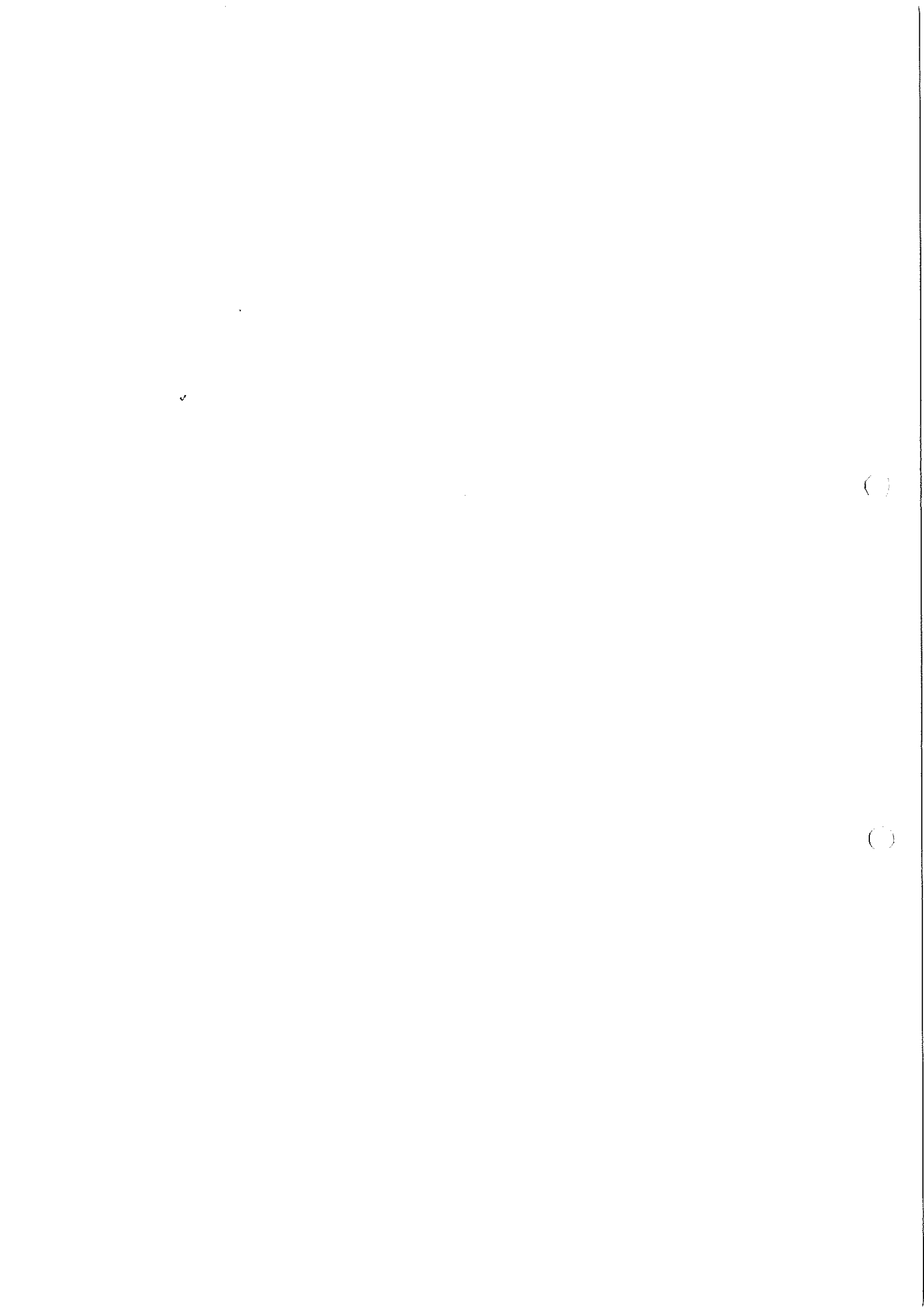
Il en sera délivré expédition ou copie aux frais des intéressés qui le demandent.

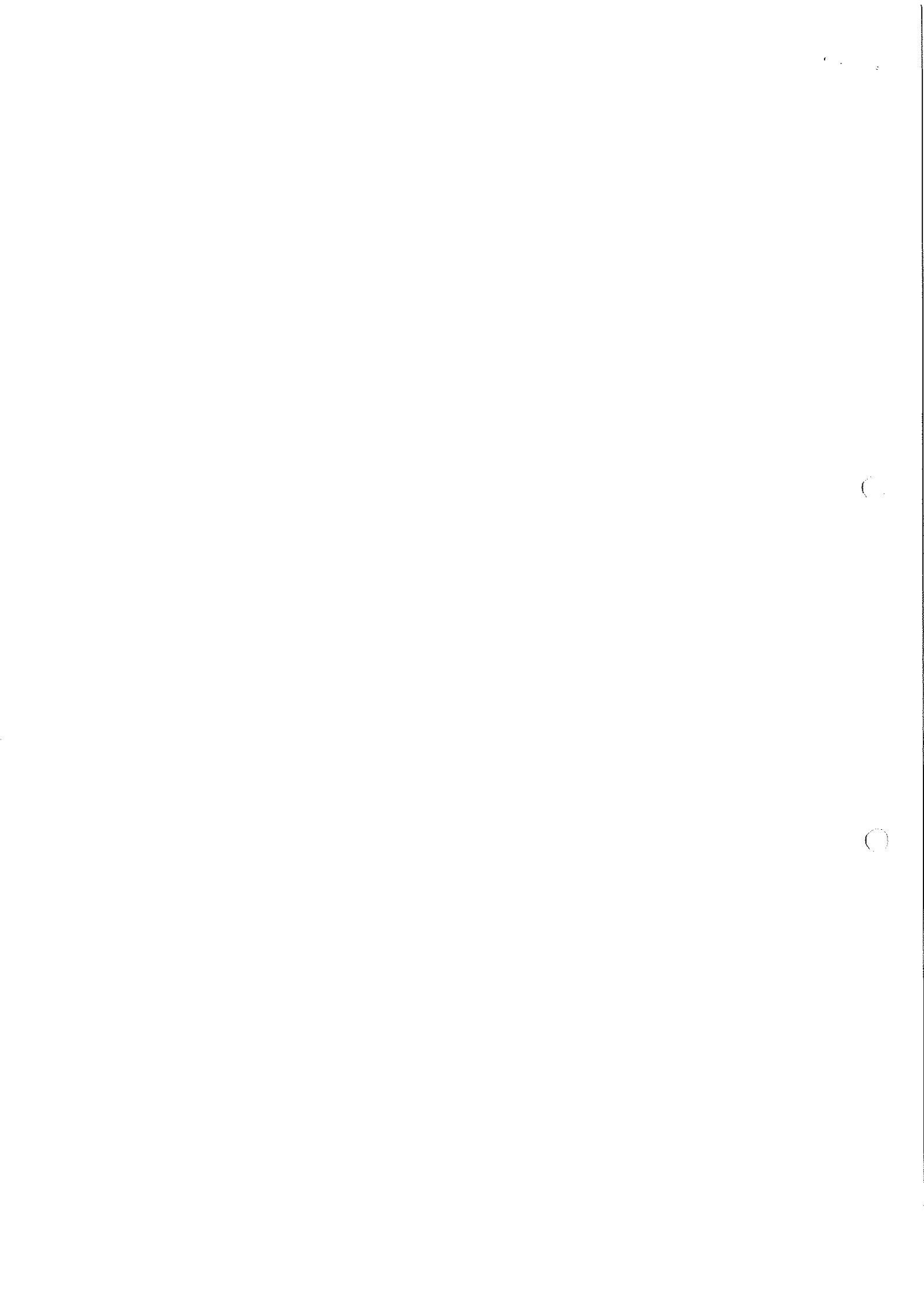
(Suivent les signatures).

88.-

Geregistreerd een en twintig bladen een
renvooi te Halle II, op 22 januari 1974 boek 6/I5
fol I2 vak 8 Ontvangen: honderd vijftig frank (I50)
De Ontvanger (getekend) R. OST.

POUR EXPEDITION CONFORME.





DESCRIPTION DU BIEN:

Commune d'Uccle:

Quatres immeubles à appartements et garages construit sur un terrain sis avenue Messidor numéro 213, cadastré d'après l'acte de base précité section B numéro 265/b/2 pour une contenance d'un hectare quatre ares dix centiares, lequel terrain formant un ensemble avec le terrain cadastré section B numéro 365/D/2 partie, contenant en superficie environ mille cent nonante trois mètres carrés.

2. que l'indivision a pris naissance par la cession ou l'attribution d'un lot au moins.

3. que l'immeuble prédécrit répond aux conditions fixées par l'article 577-ter du Code Civil, et que dès lors la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété s'applique à l'immeuble prédécrit.

Cet exposé fait le comparant a requis le notaire sous-signé d'acter ce qui suit:

1. L'acte de base et le règlement de copropriété prémentionné ayant été transcrit comme dit est, l'Association des Copropriétaires a acquis depuis le premier août mil neuf cent nonante cinq la personnalité juridique.

2. Cette association des copropriétaires est dénommée: "Résidence "CHENONCEAUX", "CHAMBORD", "CHEVERNY", "CHAUMONT" à UCCLE, avenue Messidor numéro 213.

Elle a son siège à Uccle, avenue Messidor numéro 213.

3. Les nouveaux articles 577 et suivants du Code Civil sont applicables de par la dite transcription hypothécaire.

4. Les copropriétaires ont décidé à l'unanimité de ne pas modifier les articles de l'acte de base et règlement de copropriété initiaux, sachant qu'ils doivent être lus en conformité avec la nouvelle loi, notamment pour les quorums de présence et/ou de décisions qui sont plus rigoureux dans les nouveaux articles de la loi et les pouvoirs du syndic, lequel ne pourra plus être porteur de procuration.

5. Les articles 1,2,3 et 4 ci-avant formeront un ensemble avec l'acte de base et le règlement de copropriété initiaux.

6. Qu'au terme d'un acte reçu par les notaires Jean-Paul Vernimmen soussigné, Guy Sorgeloos à Bruxelles et Fabrice Demeure de Lespaul à Mons, reçu le vingt-six mars mil neuf cent nonante sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le sept mai suivant, volume 12.191, numéro 2, les copropriétés des immeubles ont acquis le bien ci-après décrit:

910 p. 138

()

()

Commune d'Uccle.

Une parcelle de terrain sise le long de l'avenue Messidor, cadastrée ou l'ayant été section B, numéro 265/D/2 partie, contenant en superficie environ mille cent nonante trois mètres carrés.

Cette description a déjà été reprise à la description du bien ci-avant décrit.

7. Le présent acte de base complémentaire sera transcrit au bureau des hypothèques compétent afin d'en assurer une opposabilité aux tiers.

8. Les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par L'association des Copropriétaires de L'immeuble Résidence "CHENONCEAUX", "CHAMBORD", "CHEVERNY", "CHAUMONT" à UCCLE, avenue Messidor numéro 213.

9. Aux fins des présentes, le comparant fait élection de domicile au siège préindiqué de la dite association des copropriétaires.

LECTURE.

Le comparant nous déclarent qu'il a pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Dont acte.

Fait et passé à Rhode-Saint-Genèse, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale le comparant a signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

Geregistreerd twee bladen, één renvooi te Halle II op tweeëntwintig mei tweeduizend, boek 181, folio 27, vak 12; Ontvangen: duizend frank (1.000). De Ontvanger (get) M.P. Eeckhout.



POUR EXPEDITION CONFORME

6048	-
231	-
1096	-
1287	-

numéro n° 38. 1

Transcrit à Bruxelles, 26 bureau

le QUATRE JUILLET DEUX MIL

VOI 13327 n° 10 et inscrit d'office

VOI 13327 n° 10
 Cont: MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT-SEPT 86f

Le Conservateur des Hypothèques

[Signature]

Ch. HUPPERTS

devenue
 et devenu **ROLE**

2

()

()