

" Résidence UNIF - FLAT "

Rue de Theux, n°140,

ETTERBEEK.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Article préliminaire : -----

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis du Chapitre I du Code Civil (Loi du 8 juillet 1924) il est établi, ainsi qu'il suit, le statut des parties communes de l'immeuble dénommé " Résidence UNIF-FLAT " situé à ETTERBEEK, Rue de Theux, n°140, ainsi que le règlement d'ordre intérieur s'y rapportant. -----

Ce statut règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble auquel il se rapporte.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs. -----

Elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord et ne seront opposables aux tiers que par la transcription de l'acte au bureau des hypothèques compétent. -----

Article 1 : OBJET : -----

Dans le but d'éviter toutes difficultés et contestations entre les futurs copropriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, il est établi ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un statut règlement déterminant les droits et obligations réciproques des dits copropriétaires ou autres ayants-droit, clauses et conditions auxquelles tous (propriétaires, usufruitiers, usagers, etc...) sont formellement tenus de se conformer et dont ils prennent l'engagement absolu, par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition d'une partie de l'immeuble ou même par le fait d'en être propriétaire, occupant ou d'y avoir un droit quelconque, à n'importe quel titre. -----

Cet engagement est pris, par les acquéreurs, tant pour eux que pour leurs héritiers ou successeurs à tous titres et que pour et au nom de tous les propriétaires futurs auxquels l'acquéreur s'oblige à imposer la condition de se

conformer au présent règlement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dits futurs acquéreurs par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne devant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes. -----

Ce statut règlement ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront formulées à l'article 18. -----

Article 2 : -----

Le présent règlement sera reproduit ou rappelé dans tous les actes translatifs ou déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble ou dans tous les actes de baux, etc...

Article 3 - PARTIES PRIVATIVES - DEFINITION. -- ---

Chaque flat et emplacement de parking, avec ses dépendances, sera propriété exclusive et particulière des personnes qui l'auront acquis. Il constitue "la partie privative". -----

Son étendue et sa composition se trouvent indiquées aux plans qui sont déposés en l'étude du notaire Arthur DHONT, Place Quetelet, n°1, à Saint-Josse-ten-Noode, avec un exemplaire du présent statut-règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble. -----

Chaque partie privative est composée de tout ce qui est compris dans la hauteur, longueur et largeur du flat ou de l'emplacement de parking avec ses dépendances, sauf restriction ci-après. -----

La dite partie privative est limitée par la porte d'entrée du flat avec ses accessoires extérieurs, les enduits des plafonds, les chapes, les revêtements du sol, l'enduit extérieur des murs limitant le flat, tant ceux qui le séparent de l'air libre que des parties communes et des bâtiments voisins. -----

Les emplacements de parking sont délimités par des traits de couleur tracés sur les aires de parking et reproduisant la répartition prévue au plan. -----

La partie privative comprend encore, entre autres : les chassis des fenêtres et les terrasses avec leurs vitres, garde-corps, enduits, ainsi que toute canalisation horizontale se trouvant dans les flats et leurs dépendances. -----

Article 4 : JOUISSANCE. -----

Les copropriétaires auront le droit de jouir, de faire jouir ou de disposer librement et pleinement de leur propriété privative, sauf l'effet des stipulations qui vont

suivre et encore, à la condition de ne pas nuire aux droits réciproques de jouissance des propriétaires des autres flats et emplacements de parking et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'esthétique du bâtiment. -----

Article 5 - DISPOSITION. -----

Aucun flat ne pourra être divisé en plusieurs parties destinées à être occupées séparément par plusieurs ménages: ils devront rester complet sur la surface qu'ils occupent actuellement; toutefois, deux ou plusieurs flats pourront être réunis en un seul. -----

Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera la disposition intérieure de son flat, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence directe ou indirecte pour les parties communes ou les flats des autres copropriétaires. -----

Ainsi, une modification aux parquets ou dalles qui entraînerait des dégâts aux plafonds du flat inférieur obligerait à la remettre en état, y compris embellissements et ce, sans frais pour le propriétaire de ce flat. -----

En cas de percement de gros murs ou de toute modification pouvant altérer la solidité de l'immeuble, les travaux ne pourront être effectués que sous la surveillance d'un architecte, les honoraires de celui-ci seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. -----

Tant au point de vue forme que couleur, aucune modification ne pourra être apportée aux portes d'entrée et aux fenêtres des flats et dépendances, terrasses, garde-corps et en général à tout ce qui, quoique à l'extérieur des flats et emplacements de parking, en forme néanmoins une dépendance privative et ce, sans l'autorisation de l'assemblée générale, dans les conditions prévues à l'article 18. -----

Il en sera de même pour les changements concernant la couleur, les peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des flats ou emplacements de parking. -----

De même, si des stores, volets à papillons ou similaires étaient installés à l'extérieur des fenêtres, les coffres ou caisses des dits stores et volets, devront se trouver à l'intérieur des flats, et ne pourront, en aucun cas, être apposés dans les châssis et sur les façades. -----

Article 6.- RESTRICTIONS. -----

Tous les copropriétaires ou occupants de l'immeuble devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou modifications aux choses communes et livrer passages aux

architectes, gérants, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, diriger ou exécuter les travaux. Ils devront également sans indemnité, tolérer les échaudages nécessaires. -----

Article 7.- REPARATIONS. -----

Les frais de peinture, d'entretien et de réparation de toutes les parties extérieures des flats, telles que portes, fenêtres, garde-corps, etc... incombent aux propriétaires respectifs des dites parties. -----

Ceux-ci donnent au gérant mandat irrévocable de faire effectuer en leurs lieu et place ces réparations ou modifications, s'ils ne les effectuent pas eux-mêmes dans les quinze jours de la date de la lettre recommandée leur adressée à titre d'avertissement. -----

En cas d'opposition à l'entrée des locaux, pour effectuer les dits travaux, la sanction prévue à l'article 23 sera applicable après un nouvel avertissement de huit jours donné dans la même forme. -----

Article 8.- MODIFICATIONS AUX INSTALLATIONS. -----

L'évacuation des eaux usées ayant été scientifiquement étudiée et établie, toutes modifications pourraient amener une perturbation dans le fonctionnement des installations.

En conséquence, aucun changement ou adjonction ne pourront être faits sans que l'autorisation préalable ait été donnée par une assemblée générale à la majorité des voix.

Le présent article est très important et vise surtout le déplacement d'anciens ou l'installation de nouveaux appareils sanitaires; W.C., lavabos, etc... -----

Tout ceci, sans préjudice aux dommages-intérêts et à l'obligation de rétablir la situation primitive. -----

PARTIES COMMUNES.

Article 9.- DEFINITION. -----

Sont réputées parties communes, toutes les autres parties du bâtiment non citées à l'article 3 et celles spécialement citées ci-dessous : -----

A titre énonciatif et non limitatif sont réputées telles le terrain, les fondations, les gros murs de façade, de clôture, de refend, l'ossature en béton, les toitures, terrasses et ses corniches, les gouttières de toiture, descentes des eaux pluviales et sterfputs, les ornements extérieurs de façade (mais non les garde-corps, les balustrades, appuis de fenêtre), les canalisations et conduites de toute nature, eau, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les

Ayant à l'effet des présentes, les pouvoirs nécessaires en vertu de l'article onze des statuts sociaux. -----

Lesquels comparants nous ont requis d'apporter les modifications suivantes au statut immobilier avec règlement de copropriété de la Résidence UNIF FLAT, sise à Etterbeek, rue de Theux, n° 140, reçu par Nous, Notaire soussigné, le trente et un août mil neuf cent septante-trois, enregistré à Saint-Josse-ten-Noode, enregistrement, le quatre septembre mil neuf cent septante-trois, volume 666, folio 42 case 1 au droit de cent cinquante francs, par le Receveur a.i. (signé) A. Marlier. -----

Le dit acte d base transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf septembre mil neuf cent septante-trois, volume 5209 n° 6/ --

Préalablement, les comparants nous déposent, pour être annexés au présent acte : -----

1°) Le plan numéro 9 dressé par l'Architecte Marlier à ----- en date du cinq novembre mil neuf cent septante-trois, intitulé " Aménagement Arrière " , -----

Ce plan remplace le plan n° 2 Bis resté annexé à l'acte de base primitif, mentionné ci-dessus. ---

2°) Photocopie du permis de bâtir délivré en date du trente et un janvier mil neuf cent septante-quatre, autorisant les modifications reprises au dit plan n° 9. ---

3°) Le cahier des charges contenant les clauses spéciales d'entreprises, les descriptions techniques des parties communes et des parties privatives. -----

4°) Le cahier contenant les clauses générales des ventes. -----

MODIFICATIONS.

I.- Description du plan n° 9. -----

Ce plan représente l'aménagement nouveau de l'aire de parking sise à l'arrière du bâtiment principal. -----

On y remarque : -----

Vingt-six emplacements de parking, dont : -----

a) six emplacements à ciel ouvert numérotés de 1 à 6. (un à six) . -----

b) onze emplacements couverts numérotés de sept à dix-sept (7 à 17), avec leur aire de manœuvre commune à ces emplacements exclusivement. -----

c) trois emplacements couverts avec porte individuelle, numérotés dix-huit, dix-neuf et vingt (18, 19 et 20). -----

d) six emplacements couverts numérotés de vingt et un à vingt-six (21 à 26), avec leur aire de manœuvre commune à ces emplacements exclusivement. -----

Il est fait observer que les quotités dans les parties communes afférentes aux dits emplacements restent inchangées. -----

A l'article trois du règlement de copropriété primitif, avant dernier alinéa, première ligne, il y a lieu d'ajouter les mots " à ciel ouvert ", immédiatement après le mot " parking ". -----

II.- Les mentions figurant à l'acte de base primitif désignant les locaux sis au niveau du premier étage, au fond de l'aire de parking et surplombant partiellement les emplacements onze, douze, treize et quatorze, doivent être considérées comme non écrites -----

III.- Article 25 du Règlement de copropriété. ----

Répartition des charges. -----

L'article vingt-cinq du règlement de copropriété, présentement modifié, s'énonce comme suit : -----

" Toutes les dépenses prévues à l'article 24, de même que toutes les autres qui, quoique non prévues, seraient justifiables individuellement, seront réparties exclusivement entre les propriétaires des flats, proportionnellement aux parts précitées dans la copropriété. La répartition se fera en neuf cent quarante-huitièmes, soit par flat ou bureau, autant de neuf cent quarante-huitièmes que de millièmes dans la copropriété. -----

" Les réparations et travaux quelconques à effectuer aux aires de manœuvres, l'accès des emplacements de parking, leur nettoyage et entretien, de même les charges afférentes aux parties communes se rapportant exclusivement à ces emplacements seront à charge des propriétaires de ces emplacements, exclusivement. ---

" La répartition se fera en cinquante-deuxièmes, soit deux/cinquante-deuxièmes par emplacement. -----

" Toutes les dégradations causées aux trottoirs du fait du passage des véhicules seront à la charge exclusive des propriétaires des emplacements de parking.

" Seront toutefois à la charge exclusive des propriétaires des emplacements de parking couverts, tous frais et dépenses se rapportant exclusivement aux parties communes de ces emplacements, telles que notamment, les toitures, gros murs, descentes d'eaux, aires de manoeuvres particulières. -----

" Les frais relatifs aux raccordements T.V. et radio seront à charge des propriétaires des flats qui en feront la demande. -----

" Le placement d'antennes T.V. et radio, à charge de la copropriété, sera décidé par l'Assemblée Générale des copropriétaires. " -----

IV.- Article 38 du règlement d'ordre intérieur. -

Par dérogation au primo de l'article trente-huit du règlement d'ordre intérieur, intitulé "Occupation", il est stipulé que les flats U et E, sis au rez-de-chaussée de la Résidence Unif-Flat, pourront recevoir une destination commerciale. -----

De même, sous réserves des prescriptions légales émanant des autorités compétentes, il n'est pas interdit d'affecter les emplacements de parking couverts à une destination plus large que le parking de voitures automobiles, telle que salle d'exposition, magasin ou dépôt, sans préjudice toutefois à l'application des interdictions prévues aux 2, 3, 4, 5, 6 et 7 de l'article 38 primitif -----

Aucune modification restrictive ne pourra être apportée aux présentes dispositions, si ce n'est à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble. ---

DECLARATION PRO FISCO.

Les comparants déclarent et affirment que les modifications qui précèdent n'emportent aucune mutation de propriété ou de jouissance immobilière, ni translatrice, ni déclarative, au profit de qui que ce soit et que, par voie de conséquence, le présent acte est soumis au droit fixe -----

TRANSCRIPTION.

Les comparants requièrent le notaire soussigné de faire transcrire une expédition du présent acte modificatif, au bureau compétent de la Conservation des hypothèques -----

ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie, au vu de pièces officielles requises par la loi, que l'identité et l'état civil des comparants sub I sont conformes aux indications qui figurent en tête des présentes. -----

DONT ACTE. -----

Fait et passé à Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude, --
Date que dessus. -----
Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous,
Notaire. -----

(Suivent les signatures). -----

Enregistré trois rôles, un renvoi, à Saint-Josse-ten-Noode Enregistrement, le deux avril 1974. Volume 667, folio 53, case 20. Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur, a/i, (signé) Pannecoucke A. -----

(Suivent les annexes). -----

ANNEXE I : PLAN.

Annexé à l'acte de base modificatif reçu ce jour par le Notaire A. Dhont et signé "Ne varietur" -----

Le 28 mars 1974. -----

(Suivent les signatures). -----

Enregistré un rôle, sans renvoi, à Saint-Josse-ten-Noode Enregistrement, le deux avril 1900 septante-quatre Volume 123, folio 46, case 19. Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur, a/i (signé) Pannecoucke A. -----

ANNEXE 2 : PERMIS DE BATIR

Enregistré un rôle, sans renvoi, à Saint-Josse-ten-Noode Enregistrement, le deux avril 1900 septante-quatre Volume 123, folio 46, case 19. Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur, a/i (signé) Pannecoucke A. -----

ANNEXE 3 : CARNET DES CHARGES

contenant les clauses spéciales d'entreprises, les descriptions techniques des parties communes et des parties privatives. -----

Annexé à l'acte de base modificatif reçu ce jour par le notaire A. Dhont et signé "ne varietur" après approbation de trois mots et de trois lignes nuls à la page 9
Le 28 mars 1974. (Suivent les signatures). -----

Enregistré quatorze rôles, sans renvoi, à Saint-Josse-

- troisième rôle -

ten-Noode Enregistrement, le deux avril 1900 septante-
quatre. Volume 123, folio 46, case 19. Reçu : cent cin-
quante francs. Le Receveur, a/i (signé) Pannecoucke A.

ANNEXE 4 :

CAHIER CONTENANT LES CLAUSES GENERALES DES VENTES.

Annexé à l'acte de base modificatif reçu ce jour
par le Notaire A. Dhont et signé "ne varietur". -----
Le 28 mars 1974. -----
(Suivent les signatures).

Enregistré douze rôles, sans renvoi, à Saint-Josse-
ten-Noode Enregistrement, le deux avril 1900 septante-
quatre. Volume 123, folio 46, case 19. Reçu : cent
cinquante francs. Le Receveur, a/i (signé) Pannecou-
cke A. -----

- FOUR COPIE CONFORME -