

ACTE DE BASE  
du  
"GRAND GARAGE MARIE-JOSE"  
Avenue d'Auderghem, 57 à Etterbeek

L'an mil neuf cent soixante-neuf.  
Le vingt et un janvier

vant:

COMMUNE D'ETTERBEEK

Un grand garage à deux niveaux érigé sur un terrain de fond s'étendant derrière les immeubles sis avenue d'Auderghem, 57F, 57G, 57H et 57I, chacun de ces niveaux ayant accès à la dite avenue par l'un des deux passages dont question ci-après.

Ce bien est cadastré section A N° 423 M7 pour dix ares trente et un centiares et est décrit et figuré au plan ci-annexé sous les lettres, A.B.C.D.E.F.G.H.I.L (niveau du sous-sol) et A1, B1, C1, D1, E1, F1, G1, H1, I1, L1 (niveau du rez-de-chaussée)

Au niveau du sous-sol, le garage occupe une enclave qui s'étend sous l'immeuble 57F; l'acte de base de cette copropriété, acte passé par le notaire soussigné, le trente mars mil neuf cent cinquante-sept, stipule textuellement ce qui suit:

"Le surplus de la superficie du sous-sol figuré au plan ci-annexé et ci-après relaté par les lettres ~~A-B-C-D-E-F-G-H~~ et teinté en jaune est réservé par la société venderesse pour être incorporé au grand garage en construction derrière le bien objet des présentes.

"Ce garage restera la propriété de la société comparante et ne fait pas partie de l'immeuble en copropriété, objet du présent acte."

Le garage-parking comprend:

Au sous-sol:

A-Le droit aux diverses servitudes dont question ci-après.

B-Les parties privatives suivantes:

1-Quarante emplacements figurés aux plans ci-annexés, sous les N°s 42 à 63 et 66 à 83.

2-Un emplacement dénommé " fosse de visite"

3-Les emplacements spéciaux N°s 63 à 69

4-L'atelier et son annexe

Et en outre une aire d'évolution et d'accès, les installations et tableaux électriques, le réseau de distribution d'eau qui seront parties communes.

Au rez-de-chaussée:

Quarante et un emplacements privatifs figurés aux plans ci-annexés sous les N°s 1 à 41.

Et en outre une aire d'évolution, un escalier et les accès qui seront parties communes.

#### PLANS

Tel que cet immeuble est figuré aux plans suivants qui demeureront ci-annexés;

1-Un plan du sous-sol.

2-Un plan du rez-de-chaussée.

3-Une vue générale de l'ensemble d'immeubles 57 A et à 57 i avenue d'Auderghem.

#### REGLEMENT DE COPROPRIETE

Désirant diviser la propriété unique du bien prédécrit en propriétés multiples comprenant chacune comme accessoires indispensables, une quotité des parties communes, y compris le terrain et ce en vue d'en faciliter la vente éventuelle ou l'affectation en hypothèque par parties bien déterminées et dans le but de fixer les droits de propriété et de copropriété et de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des futurs copropriétaires éventuels dans les dépenses communes, la société comparante a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront éventuellement propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie du Parking.

Ce règlement de copropriété comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription des présentes et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais devra obligatoirement être imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Ce règlement restera ci-annexé.

#### CONDITIONS GÉNÉRALES

Les boxes, enplacements et autres parties privatives pourront être vendus à une personne qui ne serait pas propriétaire d'un appartement dans l'Ensemble des immeubles sis 57, avenue d'Auderghem.

Il est également permis entre propriétaires d'échanger ou d'aliéner un ou plusieurs locaux, en ce cas, les parties auront la faculté, soit de maintenir, soit de modifier les quotités dans les parties communes, le total des quotités des parties privatives aliénées ou échangées devant toujours rester le même.

En cas de modification, celle-ci sera notifiée au syndic par la partie dont le nombre de quotités se trouve augmenté.

De même la société comparante se réserve le droit de diviser un emplacement en deux plus petits, de réunir deux ou plusieurs enplacements pour n'en former qu'un, de modifier la distribution intérieure des installations privatives du Parking, sans toutefois porter atteinte aux droits acquis par des tiers.

#### SERVITUDES

L'immeuble objet des présentes bénéficie du système de servitudes créé par divers actes du notaire [REDACTED] gné.

##### 1- Servitudes du titre de propriété:

Le titre de propriété de la société comparante étant un acte de vente du notaire soussigné en date du dix-neuf novembre mil neuf cent cinquante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf novembre de la même année, Volume 3.514 N°9, reprend textuellement diverses servitudes générales concernant une partie de l'ancienne propriété de [REDACTED] (immeubles 57 A à 57 I avenue d'Auderghem)

Ces servitudes fixent uniquement une zone de " non altius tollendi".

##### 2 - Statut général du square:

Le square dans lequel débouchent les deux couloirs d'accès au bien objet des présentes, fait l'objet d'un statut général établissant les droits et obligations de chacune des copropriétaires et tenants, statut résultant d'un acte du notaire [REDACTED] du vingt-trois novembre mil neuf cent cinquante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept décembre de la même année, Volume 3.523 N° 1.

Ce statut stipule notamment:

" Constitution de servitudes de passage"

"La société comparante s'engage à aménager dans l'un ou

"deux des immeubles à construire sur les lots deux à six, une  
"voie carrossable, de manière telle qu'une liaison routière  
"soit réalisée entre les lots un et sept.

"Cette voie devra avoir une largeur et une hauteur suffisante  
"pour permettre aux véhicules de transport de personnes  
"de circuler à l'aise.

"Son emplacement sera déterminé ultérieurement.

"Cette voie ou ces voies constitueront une servitude permanente et perpétuelle grevant un ou deux des immeubles à construire sur les lots deux à six, au profit du lot sept.

"Les bénéficiaires de la servitude de passage devront se conformer aux instructions qui leur seront données par le syndic ou le propriétaire de l'immeuble qui comprendra cette voie de servitude, instructions relatives au nettoyage, éclairage, fermeture des portes s'il y a lieu, etc..

"De même le lot trois est grevé d'une servitude unique de passage pour piétons et véhicules, au profit conjoint:

"1-des vingt-huit garages construits sur la parcelle dix du plan ci-annexé.

"2-de la maison construite sur la parcelle huit.

"3-des six garages construits sur la parcelle onze.

"4-de la parcelle neuf.

"5-et des garages à construire au fond des lots deux et trois.

"Ces servitudes de passage permettent également l'installation des conduites nécessaires pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, etc...

"Le bénéfice de ces servitudes pourra être étendu à toute parcelle limitrophe, à laquelle la société comparante aux présentes, en concéderait le bénéfice.

#### "Entretien du square"

"Les servitudes établies ci-dessus sur le lot un sont accordées aux bénéficiaires à charge pour eux solidairement:

"1-de supporter tous les frais et charges auxquels la création du square pourrait donner lieu, notamment les frais d'éclairage, de nettoyage, de réparation, de réaction, de remplacement des matériaux détériorés par accident ou vétusté d'arrosage, de fumure, de plantation, de surveillance, etc...

"2-de payer tous impôts et taxes, y compris l'impôt foncier

"Afin de remplir cette obligation collective, les bénéficiaires des servitudes grevant le lot trois désigneront des mandataires appelés à siéger en conseil et qui délibéreront à la majorité simple des voix. À défaut de constituer ce conseil ou si celui-ci refuse ou est dans l'impossibilité de remplir sa mission, la comparante aura le droit de gérer elle-même le square et les voies de passage.

"Elle exposera les frais qu'elle estimera nécessaires, lesquels devront lui être remboursés à sa première réquisition sans préjudice au droit qui lui est reconnu de réclamer toutes provisions d'argent qu'elle jugerait nécessaires pour l'accomplissement de cette mission.

"Les frais d'entretien sont répartis en deux groupes:

"1-Les frais d'entretien des parties relatives à l'agrément; pelouses, fleurs, etc... seront à charge des copropriétaires des blocs à ériger sur les lots deux à six, chaque appartement intervenant pour une part. Il en sera de même des frais d'éclairage et de ceux relatifs aux trottoirs.

"2-les frais d'entretien et de réparation des voies carrossables y compris les bordures, sont à charge de tous les bénéficiaires. Chaque appartement prendra une part à sa charge.

"Quant aux garages, ils interviendront pour autant de parts que leur superficie utile par niveau contient de fois vingt-cinq mètres carrés; toute fraction inférieure à vingt-cinq mètres carrés comptant pour une part;

### 3-Servitudes de passage en faveur du Parking.

Outre les droits précités résultant du statut général du square le bien objet des présentes bénéficie de deux servitudes de passage, savoir:

A-Une servitude résultant de l'acte de base des immeubles 57F et 57G acte reçu par le [REDACTED] le trente mars mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente avril de la même année, Volume 3.567 N°8 et qui stipule textuellement:

"A charge du bien objet des présentes, et au profit du grand garage en construction derrière, il est créé la servitude suivante nouvelle:

"Une servitude de passage pour piétons et véhicules au niveau du rez-de-chaussée et pour tous les raccordements nécessaires à l'adduction et à l'évacuation en sous-sol, tels par exemple: eau, gaz, électricité, téléphone, égouts et toutes autres commodités qui pourraient être établies dans l'avenir.

"Cette servitude s'exercera par le passage carrossable indiqué aux plans, entre les immeubles 57G et 57F, dont l'entretien et l'éclairage seront à charge exclusive du garage bénéficiaire de la servitude. Aucun véhicule ne pourra jamais stationner dans ce passage et aucune matière ou marchandise ne pourra y être déposée.

"Une partie de ce passage desservant également l'entrée de l'immeuble 57F, ce passage devra toujours être entretenu en parfait état de propreté par les propriétaires du garage; notamment les huiles et graisses provenant des voitures devront être immédiatement enlevées.

B-Une servitude résultant de l'acte de base des immeubles 57D et 57E acte reçu par le [REDACTED], le vingt septembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre octobre suivant, Volume 3.611 N°5, et qui crée une servitude similaire à charge de cet immeuble et au profit du bien objet des présentes. Cet acte stipule que les bénéficiaires de cette servitude sont:

"Les six garages situés derrière l'immeuble sis avenue d'Auderghem N° 57 A.

Ces garages ont fait l'objet de l'acte de base reçu par [REDACTED] le vingt-six janvier mil neuf cent quarante, transcrit le douze février de la même année au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, Volume 2.341 N°3.

"2-les vingt-huit garages et une maison situés derrière le bien objet des présentes et font l'objet de l'acte de base reçu par le notaire [redacted] le vingt-quatre avril mil neuf cent quarante-deux, transcrit le dix-neuf mai de la même année, au premier bureau à Bruxelles, volume 2,490 N°25.

"3-Le grand garage situé derrière l'immeuble sis avenue d'Auderghem, 57F et 57G.

"4- Les garages faisant partie de la présente construction

"5-Les garages et autres constructions que la société comparante pourrait édifier sur le terrain qui est sa propriété et qui touche la construction objet des présentes.

"6-Toute parcelle limitrophe à laquelle la société comparante en concéderait le bénéfice"

4-Servitude à charge du Parking

L'acte de base des immeubles 57F, 57G crée les servitudes suivantes à charge du bien objet des présentes:

"a-Evacuation des ordures:

"Il est créé par la société comparante les servitudes suivantes nouvelles au profit du bien objet des présentes et à charge du grand garage en construction derrière celui-ci:

"Une servitude permettant l'évacuation des ordures et le passage des poubelles du fonds dominant à travers le rez-de-chaussée du garage fonds servant.

"b-Vues, air, lumière

"Une servitude autorisant le bien objet des présentes à prendre air et lumière, à avoir des vues droites et à installer des fenêtres dans le mur pignon séparant ces deux biens au dessus du garage, sans être tenu de se conformer aux articles six cent septante-cinq à six cent quatre vingt du code civil.

"c-non altius tollendi:

"Une servitude non altius tollendi, interdisant toute construction dépassant la hauteur actuelle du garage soit deux mètres cinquante centimètres environ au-dessus du niveau actuel du sol.

"Toutefois les chambres de bonnes pourront être construites du côté de la limite du fonds du garage, parallèle à l'avenue d'Auderghem, sans cependant pouvoir dépasser une hauteur de six mètres au-dessus du sol.

"d-Aéragé de la conciergerie:

"L'encoche existant dans la toiture du garage en face de la conciergerie du bien objet des présentes telle qu'elle est indiquée au plan ci-annexé, figurant la coupe dite A.A est destinée à l'aéragé de la dite conciergerie et constitue une servitude au profit de ce bien et à charge du dit garage.

-En faveur du bloc 57E

"Il est créé une servitude à charge du bien objet des présentes au profit de l'immeuble voisin qui sera construit prochainement par la société comparante aux présentes et portera le N° 57 E.

"Cette servitude autorise l'immeuble à construire ( N°57E) à:

"I-Prendre air, lumière et vue au-dessus de la toiture du bloc 57F sans être tenu d'observer les articles six cent septante-cinq à six cent quatre-vingt du code-civil.

"2- Construire en surplomb de la même toiture, des balcons  
"terrasses suspendues, loggias, bretèches ou autres avant-corps.

#### 5- Autres servitudes

A- L'acte de base précité de l'immeuble 57D et 57E stipule  
ce qui suit:

"La totalité du terrain situé derrière l'immeuble objet  
"des présentes appartenant à la société du Résidence Marie-  
"José et indiquée au plan ci-annexé sous les lettres F.G.H.  
"I.J.M.N.O.P.Q et R est grevée au profit du bien objet des  
"présentes:

"1- d'une servitude de vue permettant l'établissement de  
"vues directes ou obliques, sans être tenu d'observer les pre-  
"criptions du code-civil ni celles du droit commun;

"2- d'une servitude permettant l'établissement sur ce même  
"terrain de constructions en surplomb, empiètement pour seuil  
"de portes, soupiraux, entrées de caves et de garages.

"3- d'une servitude permettant le lavage et l'entretien de  
"voitures dans la mesure où ces opérations ne gênent pas le  
"passage.

"4- d'une servitude permettant l'évacuation des poubelles.

B- Le titre de propriété de la société comparante étant  
l'acte précité du notaire soussigné en date du dix-neuf no-  
vembre mil neuf cent cinquante-six stipule:

"Dans l'acte de base du [redacted] du ving-  
"sept mars mil neuf cent trente-neuf, il a en outre été crée  
"les servitudes suivantes au profit du bien objet des présen-  
"tes:

"La partie de terrain objet des présentes destinée à l'usage  
"de cour et teintée au plan ci-annexé dressé par le géomètre  
"Coenraet en vert non hachuré [redacted] plu-  
"du terrain restant appartenir [redacted]  
"des servitudes suivantes:

"1- Une servitude non edificandi interdisant toute con-  
"struction.

"2- Une servitude de passage pour piétons et auto"

"Les acquéreurs sont cependant autorisés à élever contre  
"le mur mitoyen avec [redacted] un petit bâtiment ne  
"dépasant pas quatre mètres de hauteur et un chenil.

#### Conditions d'exercice des servitudes

Ces servitudes devront s'exercer de manière à causer au  
fonds servant le moins d'inconvénients possibles, mais com-  
prendront le droit pour le gérant et le personnel d'entre-  
tien de visiter, réparer, entretenir et renouveler les instal-  
lations précitées.

#### REGLEMENT DU DROIT D'ACCESSION

Tous les copropriétaires doivent affirmer leur parfait  
accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit  
d'accession immobilière ( article cinq cent cinquante-trois  
du Code-Civil), cet accord étant indispensable pour donner  
à la division de l'immeuble sa base telle qu'elle est pré-  
vue au présent acte et à ses annexés qui en font partie in-  
tégrante.

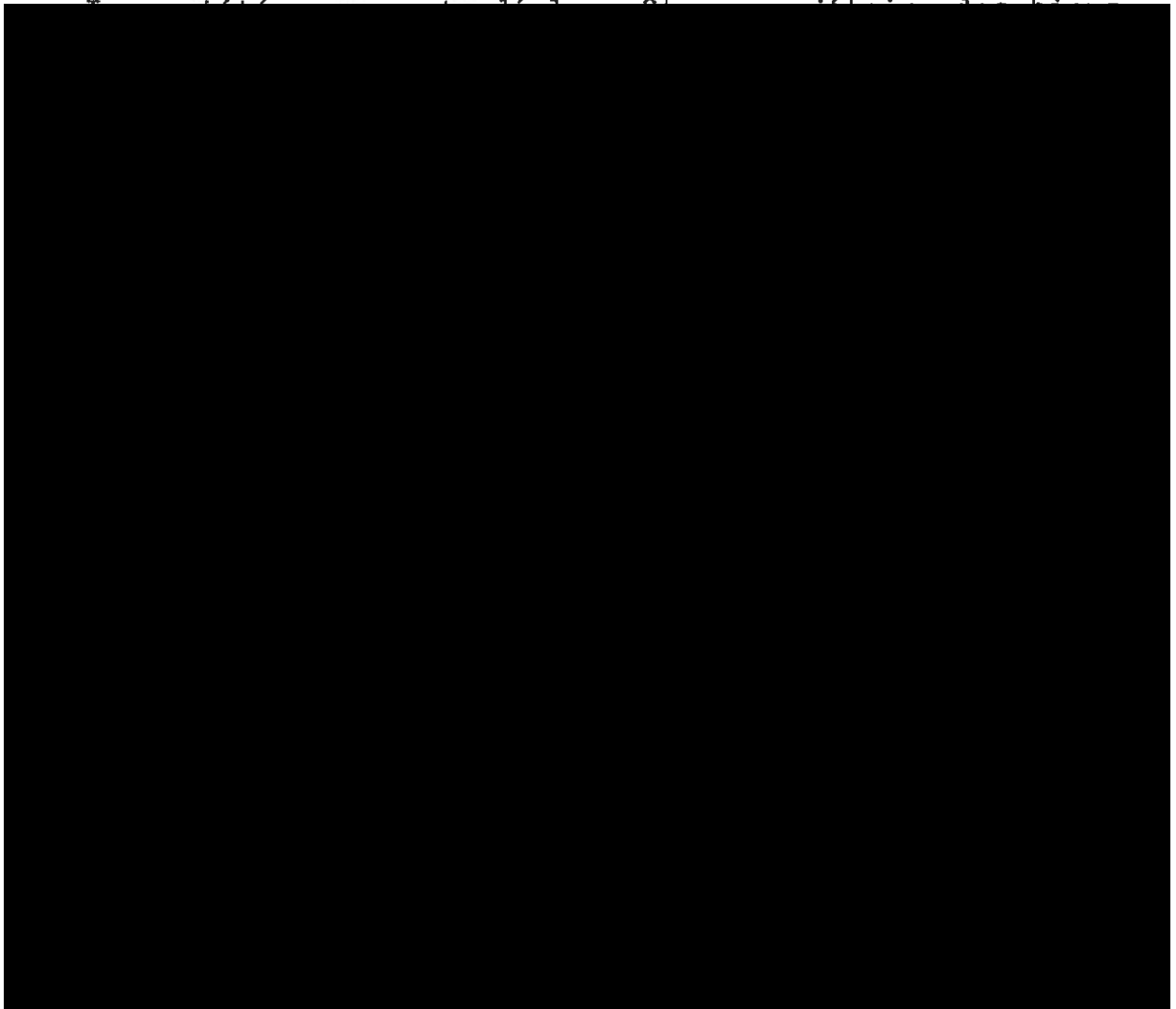
Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun  
d'eux aux parties privatives, boxes et emplacements dans les  
parties d'usage commun.

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

Les acquéreurs aux futurs actes de vente devront se déclarer parfaitement d'accord à ce sujet.

Les propriétaires ultérieurs étant nécessairement leurs successeurs, leur accord à cette répartition de l'accession spéciale, résultera ipso facto sans qu'il soit besoin de la manifester d'une manière expresse du seul fait d'en être propriétaire ou ayant-droit.

ORIGINE DE PROPRIETE



Assurances

La copropriété reprendra tous les contrats d'assurances en cours, tels qu'ils ont été souscrits par la société vendeuse et pour la période prévue par ces contrats.

Tous les nouveaux contrats, leur renouvellement et les avenants et modifications à y apporter, seront négociés à l'intervention et par l'intermédiaire de la société vendeuse, durant une période de dix années à compter de ce jour.

DONT ACTE

Fait et passé à Ixelles en l'Etude



Date que dessus  
Lequel après lecture a été signé par la société compa-  
rante et nous notaire.

## ANNEXE

REGLEMENT DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE SIS A ETTERBEEK  
"GRAND GARAGE MARIE - JOSE"Chapitre I - OBJET DU REGLEMENT

Art.1- Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis du Code civil, la société de personnes à responsabilité limitée [REDACTED] a établi ainsi qu'il suit le règlement de copropriété du garage souterrain situé à Etterbeek, avenue d'Auderghem, N°57.

Art.2- Ce règlement de copropriété règle tout ce qui est de statut réel et concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et la reconstruction éventuelle de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter sont opposables à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs sauf ce qui sera dit ci-après.

Elles ne peuvent être modifiées qu'avec l'accord unanime des copropriétaires intéressés et cet accord ne sera opposable aux tiers que par la transcription de l'acte au bureau des hypothèques compétent. Tout acte modificatif devra donc être établi devant notaire.

Art.3- Il est en outre établi un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance des biens et aux détails de la vie en commun. (Chapitre III des présentes)

Ce règlement n'est pas de statut réel et peut être modifié dans les conditions qu'il indique lui même et ces modifications ne doivent être ni transcrites au bureau des hypothèques ni actées par notaire.

Chapitre II - STATUT REELPROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE

Art.4- Chaque emplacement comprend:

a-En propriété privative et exclusive la superficie de son rectangle, portant aux plans ci-annexés le numéro qui sera repris dans l'acte de vente.

b-Et en copropriété et indivision forcée, une fraction du terrain et des parties communes.

A-PARTIES PRIVATIVES

Art.5- Sont parties privatives notamment;

a-Les emplacements numérotés ou non

b-Les fosses, les emplacements de lavage et atelier.

c-Et d'une façon générale tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à leur usage exclusif, tels les canalisations et compteurs particuliers.

Art.6- Droits du propriétaire- Chacun est propriétaire exclusif des locaux qu'il a acquis.

A cette propriété exclusive est obligatoirement jointe une quotité des parties communes.

La vente d'un emplacement implique l'aliénation, des parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque consentie sur un emplacement grève les choses communes qui en dépendent.

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de son emplacement dans les limites fixées par le présent

règlement et à la condition de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou l'insonorité de l'immeuble, sous réserve de ce qui sera dit ci-après, chaque propriétaire peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux privés, mais sous sa responsabilité à l'égard des inconvénients qui en résulteraient pour les parties communes ou pour les autres propriétaires et dans les limites permises par le présent acte.

Pour percer un gros mur, un poteau ou un voile en béton armé, il faut l'autorisation de l'assemblée générale et le travail ne sera fait que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les boxes et emplacements pourront être vendus ou loués à des personnes étrangères aux immeubles; 57, avenue d'Audegh

#### Art. 7- Clôtures

Les emplacements pour voitures ne peuvent être clôturés même par du treillis ou tout autre matériau fixe ou mobile. Par contre toute installation privative restant appartenir à l'Immobilière Marie-José pourra être clôturée à tout moment

#### Art. 8- Modifications

L'Immobilière Marie-José se réserve d'apporter toutes modifications qu'elle jugerait utiles aux parties privatives dont elle reste propriétaire.

Art. 10- Il est permis de réunir deux ou plusieurs locaux à conditions de ne pas nuire à la solidité ou à l'équilibre de l'immeuble et de faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut d'un ingénieur conseil qualifié.

Art. 11- Il est interdit de faire même à l'intérieur des locaux privatifs aucune modification aux choses communes.

#### B- PARTIES COMMUNES

Art. 12- Les parties communes sont les suivantes:

- a- le terrain
- b- Les fondations, les rampes d'accès, les murs portants les gros murs de façade, de pignon, et de refend, la toiture formant terrasses, les gouttières et descentes d'eau, les revêtements de sol des parties communes.
- c- L'ossature en béton, les poutres, colonnes et voiles.
- d- Les locaux éventuellement réservés au gardien, les quatre portes d'entrée.
- e- Les conduits, peinture et décoration des parties communes
- f- Les ornements extérieurs et le revêtement en pierre de la façade.
- g- Le réseau d'égoûts avec siphons et pompes.
- h- Les raccordements généraux des eaux, gaz, électricité, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, l'appareillage électrique des parties communes, la cabine de transformation du courant électrique s'il en existe une.
- i- Les descentes des eaux ménagères et des installations sanitaires et la ventilation de ces dispositifs
- j- Les gaines d'aération et les ventilateurs éventuels.
- k- Les minuterics d'éclairage des parties communes.
- l- la nitoyenneté des cloisons séparant entre eux certains locaux privés.

Et en général tout ce qui est à l'usage commun des divers propriétaires à l'exception des espaces privatifs grevés des servitudes de passage et autres précitées.

Art. 13- Les parties communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux ou emplacements privatifs dont elles constituent l'accessoire inséparable et pour les quotités attribuées à chacun d'eux.

Les hypothèques et autres droits réels frappant une partie privative grevent de plein droit les fractions des parties communes qui en dépendent.

Le partage des parties communes ne pourra jamais être demandé.

#### Section deuxième

#### GERANT ET ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Art. 14- Composition et compétence des assemblées générales.

La procédure des délibérations des assemblées générales sera réglée comme suit:

1-Actes de disposition et d'aliénation (vente, échange, etc.)

Les actes d'aliénation de droits réels et tous les autres actes de disposition sont conformément au droit commun, du ressort exclusif des propriétaires de ces droits.

Dès lors tout acte de vente, de constitution de servitudes etc... ne doit être consenti et accepté que par la copropriété intéressée statuant comme prévu à l'article 27.

2-Actes d'administration et de gestion quotidienne

Tous les actes autres que ceux cités au 1<sup>o</sup>, toutes les opérations de gestion et d'administration, relèvent de la compétence exclusive de "L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE" qui groupera tous les copropriétaires de boxes, garages, locaux et emplacements pour voitures situés dans les sous-sols.

La dite assemblée sera constituée par tous les copropriétaires de parties privatives de la co-propriété "Parking"

L'assemblée ainsi constituée disposera entre autres de la totalité des pouvoirs de la copropriété "Parking" et plus spécialement:

Elle nommera et révoquera le gérant.

Elle discutera et approuvera les comptes de gestion.

Elle votera les dépenses d'entretien des rampes, passages et autres installations à usage commun ainsi que la toiture surmontant le "Parking".

Elle prendra toute mesure réglementaire d'ordre intérieur, le tout suivant les modalités des articles 16 et suivants.

Art. 15- Le gérant

La responsabilité et les pouvoirs de la gérance seront exercés par la société venderesse à compter de ce jour, pour une période minima de douze mois. Passé ce délai ces pouvoirs cesseront de plein droit à compter du jour où la dite société ne sera plus propriétaire que de deux cent quarante-neuf/millièmes des parties communes ou moins par suite de la signature d'actes authentiques de vente à divers acquéreurs.

L'assemblée générale désignera alors un gérant choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Le gérant nomme et révoque le personnel d'entretien et fixe ses obligations, instruit les contestations relatives au bien commun, prend les mesures urgentes, tient un livre de recettes et dépenses et se fait provisionner pour celles-ci; le montant de cette provision est fixée par l'assemblée générale.

Dans le cas ou après une mise en demeure par lettre recommandée, un copropriétaire négligerait de verser ou de compléter la provision, le gérant est en droit de requérir contre lui les sanctions prévues par l'article 58.

Le gérant ne connaît que les propriétaires de l'immeuble à l'exclusion des locataires, sauf arrangements particuliers à prendre entre lui et les propriétaires donnant des locaux privatifs en location.

Si le gérant est absent ou démissionnant, le président du conseil de gérance le remplacera dans ses fonctions; à son défaut le propriétaire du plus grand nombre de quotités remplacera le gérant.

Art. 16- Fonctionnement des assemblées-

L'assemblée réunie et délibérant dans les conditions stipulées au présent acte oblige par ses délibérations tous les propriétaires et occupants intéressés sur les points portés à l'ordre du jour.

Art. 17- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les propriétaires sont présents ou dûment convoqués.

Art. 18- Une assemblée générale ordinaire sera convoquée par le gérant ou celui qui le convoque, chaque année dès que les comptes de l'année précédente seront clôturés et au plus tard le trente mars, aux lieu, jour et heure qui seront indiqués dans les convocations.

Il y aura en outre autant d'assemblées générales extraordinaires que les circonstances l'exigeront.

Le gérant a le droit de les convoquer d'office, il a le devoir de le faire lorsqu'il en est requis par des propriétaires possédant ensemble le cinquième des parties communes.

En cas d'urgence, de nécessité, ou de carence des copropriétaires, le gérant aura la faculté de les convoquer pour deux assemblées consécutives à huit jours d'intervalle par une seule et même lettre recommandée pour autant que celle-ci stipule clairement que la seconde assemblée sera apte à délibérer sur un ordre du jour quelque soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

Art. 19- Les convocations aux assemblées sont faites par le gérant ou celui qui le remplace, par lettres recommandées à la poste ou remises contre récépissé sept jours au moins et quinze jours au plus avant l'assemblée. Elles contiennent l'ordre du jour précis et détaillé.

Art. 20- Pour pouvoir représenter plus d'un propriétaire en qualité de mandataire à une assemblée générale, il faut être soi-même propriétaire ou titulaire d'un droit de jouissance d'une fraction de l'immeuble ou être avocat ou notaire. Les mandataires doivent posséder une procuration écrite.

En cas de décès d'un propriétaire, ses héritiers doivent se faire représenter par une seule personne dans les conditions ci-dessus.

par la totalité de la présente copropriété.

Art.21- L'ordre du jour est rédigé par celui qui convoque l'assemblée, il doit être clair. Les délibérations ou les votes ne peuvent porter que sur les points prévus à l'ordre du jour sauf si l'unanimité des propriétaires était présente ou représentée.

Art.22- L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine un Président et un Secrétaire et un délégué des propriétaires. Ils sont rééligibles. Le gérant peut être nommé secrétaire. Ils forment ensemble le bureau de l'assemblée.

Art.23- Il est tenu un livre spécial dans lequel sont consignés les procès-verbaux des assemblées. Ces procès-verbaux indiquent les noms des propriétaires présents ou représentés les mandats y sont annexés.

Chaque propriétaire peut exiger une copie de ces procès-verbaux signés par le Président et le Secrétaire.

Art.24- Calcul des droits de vote:

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix égal au nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes. Le tableau de ces quotités est repris à l'article 42.

#### MODALITES DE VOTE - MAJORITE ORDINAIRE

Art.25- Les délibérations sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées sauf dans les cas où une majorité plus forte ou l'unanimité est requise par le présent règlement, ou celui d'ordre intérieur.

En cas de parité de voix, la proposition est adoptée.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre non seulement de l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, mais de celles de tous les propriétaires, les défaillants étant considérés comme favorables aux propositions faites s'ils n'ont pas manifesté leur opposition par écrit au moment du vote. Les décisions prises sont notifiées aux défaillants par lettres recommandées.

D'une façon générale et sauf stipulation contraire du présent règlement, les décisions relatives à la jouissance des choses communes sont prises à la simple majorité des propriétaires présents ou représentés.

#### DECISIONS EXIGEANT DES MAJORITES SPECIALES

Art.26- Les décisions relatives à des travaux de modification aux choses communes sont prises à la majorité des trois cinquièmes des voix présentes ou représentées.

Art.27- Les décisions intéressant les droits de copropriété la contribution aux charges communes et tout ce qui touche à des droits réels ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des voix.

#### CONDITIONS DE VALIDITE DES VOTES

Art.28- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir plus de la moitié des propriétaires, le tout sous réserve des dispositions de l'article 18.

Si ces conditions du dit article ( 18) sont réunies, la seconde assemblée est apte à délibérer sur tous les points portés à son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

CONTROLE DES COMPTES

Art.29- Les comptes dressés par le gérant sont présentés à l'assemblée générale après avoir été communiqués un mois à l'avance à tous les propriétaires.

Le président et le délégué des propriétaires ont mandat de vérifier ces comptes d'après les pièces justificatives, ils feront rapport à l'assemblée et feront leurs propositions. Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau ou au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater.

Art.30- Répartition des dépenses

Toutes les dépenses de conservation, d'entretien, de renouvellement et d'usage des choses communes, ainsi que les frais d'administration de celles-ci, seront répartis exclusivement entre les locaux, et emplacements du bien objet des présentes

Ces dépenses comprendront entr'autres:

1-L'électricité et l'eau utilisée pour l'éclairage, le lavage etc... des espaces à usage commun tels que rampes, couloirs d'accès etc..

N.B. Si les autorités compétentes permettaient l'installation d'une exploitation commerciale du genre "station service" celle-ci devrait faire installer à ses frais des compteurs particuliers. Elle devrait en outre y faire raccorder toutes les installations et appareils à son usage et contribuer en outre aux charges communes.

Les frais éventuels de consommation seront répartis au prorata des compteurs qui seront installés aux frais de l'utilisateur qui le désièrait.

2-Le salaire du personnel d'entretien et du gardien éventuel

3-Ma rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte s'il y a lieu.

4-Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de renouvellement des parties communes et de l'appareillage commun.

Eventuellement les frais de participation de la copropriété objet des présentes dans les frais communs des immeubles voisins, et dans l'entretien du square à front de l'avenue d'Auderghem.

5-Les primes d'assurances généralement quelconques sauf celles concernant le mobilier garnissant les parties privées.

6-Les frais d'achat des poubelles et ustensiles nécessaires et en général toutes les dépenses relatives à l'entretien des parties communes, telle que la toiture.

7-Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des équipements communs.

8-L'entretien des rampes d'accès, des voiries intérieures du bien objet des présentes et généralement de tout le revêtement de sol y compris celui de parties privatives comme les emplacements de parking qui devront être éventuellement réparés en même temps que la surface commune les entourant.

9-Les frais de participation de la copropriété objet des présentes dans les charges communes de l'Ensemble.

10-Les impôts relatifs aux parties communes.

11-Les responsabilités civiles ou autres pouvant incomber à l'immeuble. Les frais d'entretien des servitudes d'accès tant pour le sous-sol que pour le rez-de-chaussée seront à supporter

Cette énumération est énonciative et non limitative.

Dans le cas où un propriétaire augmenterait sensiblement les charges pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation, telle qu'elle sera fixée par l'assemblée générale, notamment pour son usage exceptionnellement important de force motrice.

Art. 31- Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

a-réparations urgentes-le gérant de l'immeuble a le pouvoir de les faire exécuter de sa seule autorité, telles sont par exemple les réparations aux conduites d'eau, gaz, électricité et gouttières.

b-réparations indispensables mais non urgentes:

Elles sont décidées par le gérant et les membres du bureau qui forment ainsi un conseil de gérance qui pourra éventuellement en référer à l'assemblée générale.

c-Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément:

Ils devront être demandés par cinq propriétaires et décidés par une assemblée générale délibérant conformément à l'article 26.

Cependant ces travaux pourront être décidés par l'assemblée réunissant les tiers des voix à condition que les propriétaires qui auront voté positivement en supportent seuls les frais.

De plus en ce qui concerne l'installation de nouveaux appareils non prévus à l'origine, aucun propriétaire ne pourra être tenu d'intervenir dans les frais, mais à condition de n'en pas faire usage.

Cependant si ces améliorations profitent aux propriétaires qui ont voté contre la proposition ou n'ont pas assisté à l'assemblée, ils devront coopérer aux frais.

Art. 32- Les propriétaires donneront accès à leurs locaux privatifs pour l'entretien et les réparations des choses communes.

Si les occupants s'absentent, ils devront éventuellement remettre leurs clefs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse seront indiqués au gérant, de manière à ce qu'il soit possible d'avoir accès en cas de nécessité.

#### Section quatrième - ASSURANCES -

Art. 33- Les contrats d'assurances tant des parties privatives (à l'exclusion du nobilier) que des parties communes, contre l'incendie, la foudre, les explosions par le gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, la chute des matériaux, les gens de maison, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers seront conclus par le gérant (à moins que le constructeur l'ait déjà fait) auprès d'une seule compagnie, suivant les modalités décidées par l'assemblée générale et pour un délai maximum de dix ans.

Les copropriétaires signeront les polices et tous les documents s'il y a lieu à défaut de quoi, le gérant est mandaté pour les signer de plein droit.

Art. 34- Chaque propriétaire recevra un exemplaire de ces polices.



Art.35- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par l'un des propriétaires, du personnel occupé par lui ou pour toute autre cause à lui personnelle, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Art.36- L'assurance commune ne couvre que les boîtes, emplacements et locaux privatifs, tels qu'ils ont été conçus à l'origine et figurés aux documents intégréés dans l'acte de base.

Il appartient à chaque propriétaire d'assurer par police spéciale les améliorations qu'il aurait réalisées.

#### REPARTITION EN CAS DE SINISTRE

Art.37- En cas de sinistre d'une importance suffisante pour justifier cette mesure, un compte sera ouvert en banque par décision de l'assemblée générale et ordre sera donné par les propriétaires à la compagnie d'assurance de verser à ce compte le montant des indemnités.

Mandat sera donné au gérant et aux membres du bureau à l'effet de signer le transfert de ce compte aux entrepreneurs qui effectueront les travaux ou à toutes autres personnes, conformément à l'article suivant.

Art.38- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A-Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

B-Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée des copropriétaires en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix.

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

Art.39- Au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction tous les propriétaires sont tenus d'y participer et de verser les sommes nécessaires si l'indemnité est insuffisante, sauf recours éventuel contre celui dont le bien obtiendrait une plus value par la reconstruction.

Art.40- Si l'assemblée générale décide de ne pas reconstruire, les copropriétaires qui auront voté pour la reconstruction, auront le droit dans les trois mois qui suivent cette décision, d'exiger que les autres leur cèdent tous leurs droits. A défaut d'accord, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation du bien à la requête de la partie la plus diligente avec faculté pour les experts de s'en adjoindre

un troisième pour les départager, le prix de cession sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision forcée n'ayant plus de raison d'être prendra fin et les biens existants seront licités.

L'indemnité d'assurance et le prix de licitation éventuelle seront répartis en proportion des quotités.

Art. 41- En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-dessus seront applicables même si aucune indemnité n'est encaissée.

Art. 42- Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement et à ses frais, une police d'assurance suffisante pour couvrir ses risques communs, ses risques locatifs et le recours des voisins.

#### Section cinquième - QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

Art. 42- La répartition des frais et charges se fera au prorata des millièmes attribués à chaque partie privative par le tableau ci-après.

De même toutes les décisions touchant:

1-Tous les actes n'emportant pas d'aliénation ni de disposition.

2-Les questions relatives à la gestion, à l'administration à l'ordre intérieur, au fonctionnement et à l'entretien des parties communes ou privatives à usage commun.

Seront prises par " l'assemblée générale composée comme prévu à l'article 15.14

Cette assemblée générale statuera d'après les modalités fixées par les articles 16 et suivants.

Ces décisions intéressant tant le " Parking" que les sous-sols le calcul des voix se fera d'après les quotités suivantes:

#### \$ Quotités de répartition des parties communes

##### 1-Sous-sol

a-Emplacements N°s 42 à 63 et 66 à 83 chacun onze/millièmes soit ensemble: quatre cent quarante/millièmes 440/1.000

b-Atelier et son aire: dix-sept/millièmes 17/1.000

c-Emplacements N°s 64 et 65 chacun dix-sept/millièmes soit ensemble trente-quatre/millièmes 34/1.000

d-Fosse de visite: dix-sept/millièmes 17/1.000

##### 2-Rez-de-chaussée

Quarante et un emplacements numérotés 1 à 41 chacun douze/millièmes soit ensemble quatre cent nonante deux/millièmes 492/1.000

Ensemble: 1.000/1.000

#### Chapitre III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR GENERALITES

Art. 42- Pour faire suite au règlement de copropriété du même immeuble, il a été arrêté un règlement d'ordre intérieur qui sera obligatoire pour tous les propriétaires, locataires et occupants à un titre quelconque d'une partie du " Parking"

Ce règlement pourra être modifié par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix présentes ou représentées.

Ces modifications sont constatées par des procès-verbaux et sont consignées en outre dans un livre spécial dénommé "livre de gérance" qui contiendra d'un même contexte le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les modifications qui y seraient apportées.

#### Section première - Entretien

Art. 44- Les travaux de peinture devront être effectués aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

Art. 45- L'assemblée générale peut sur n'importe quelle matière établir un règlement intérieur pour tous les occupants

#### Section deuxième - Moralité-Tranquillité

Art. 46- Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants devront toujours utiliser les boxes et emplacements bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Chacun devra veiller à ce que la tranquillité de l'Ensemble ne soit à aucun moment troublée par son fait.

Les occupants ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ils devront être munis de dispositifs supprimant tout parasite ou perturbation quelconque, de telle manière qu'ils n'influencent la bonne réception radiophonique des autres occupants de l'ensemble.

#### Section troisième - Destination et entretien des locaux

Art. 47- Les boxes et emplacements ne peuvent servir qu'au garage de voitures particulières, dites "de tourisme", canots, remorques, caravanes, motos, vélos ou voitures d'enfants à l'exclusion de tout autre objet.

Afin de permettre à tout moment le libre passage et l'ouverture des portières de véhicules en stationnement, les emplacements existants ainsi que ceux qui seront éventuellement aménagés dans les sous-sols ne peuvent être clôturés même par du treillis ou autre matériau fixe ou mobile.

Art. 48- Activités autorisées dans les sous-sols:

Les locaux des sous-sols peuvent être utilisés comme parking de voitures.

En outre, une exploitation commerciale du genre "station service" pourra être installée dans les sous-sols de l'Ensemble.

Ces activités ne pourront engendrer des émanations, odeurs, bruits ou vibrations perceptibles au niveau des appartements de l'Ensemble.

Les travaux d'entretien seront soumis aux restrictions suivantes:

I- Les copropriétaires et locataires ne peuvent laver des voitures garées à leurs emplacements, ou dans les parties communes. Seul les occupants des emplacements 63 à 69 ainsi que le concessionnaire ou le propriétaire de l'atelier et des

fosses de visite pourront procéder au lavage de voitures même pour le compte de tiers. En ce cas, l'assemblée générale fera placer des compteurs de passage pour le gaz et l'électricité.

L'outillage électrique ne pourra être raccordé qu'aux prises à ce destinées et il ne pourra être prélevé de courant en d'autres points des circuits électriques.

2-Les travaux de graissage, de vidange et autres pourront être effectués mais de manière à éviter tout épanchement d'huile ou de graisse sur les aires de parking et de circulation.

3-Il est interdit de fumer et de faire fonctionner des appareils de chauffage portatifs électriques, au gaz butane ou autres qui ne seraient pas raccordés à une cheminée.

Les moteurs devront être réglés de manière à ne dégager aucune fumée ou gaz présentant une anomalie quelconque.

4-Il est interdit de laisser stationner les voitures en dehors de l'emplacement privatif de leur propriétaire.

5-Il est également interdit de faire tourner les moteurs rapidement ou de procéder à des essais quelconques à l'intérieur du " Parking" ou de provoquer la fumée ou du bruit.

6-En vertu des pouvoirs généraux lui conférés par l'article 15 le gérant est spécialement autorisé à prendre sous le contrôle ultérieur de l'assemblée générale, toute disposition réglementaire urgente relative aux activités autorisées ou non dans le " Parking". Il rendra compte des mesures prises à la plus prochaine assemblée générale.

En particulier, le gérant prendra toute mesure utile pour faire évacuer les huiles de vidange et autres déchets avec le minimum d'inconvénients.

#### Art. 49-Affiches de location et de vente

Est autorisée l'apposition de placards annonçant la vente ou la location d'un box ou emplacement du "Parking"

En outre, le gérant fera placer à front de l'avenue d'Auderghem, des panneaux de petites dimensions annonçant la mise en vente ou en location de l'un ou l'autre emplacement.

#### Section quatrième - Personnel d'entretien

Art. 50- Le personnel d'entretien sera choisi par le gérant du Parking ou par l'assemblée qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé et payé au mois par le gérant qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

Art. 51- Le service du personnel d'entretien comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment:

1-Tenir en parfait état de propreté les emplacements et les parties communes.

2-Assurer l'évacuation des déchets jusqu'à l'endroit où les services communs les prendront en charge.

3-et en général faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Le personnel d'entretien n'a d'ordres à recevoir que du gérant du Parking, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve envers tous les occupants.

Il ne pourra être fait appel aux services du personnel d'entretien pour le lavage de voitures ou toute autre besogne qu'avec l'accord du gérant.

Art. 52- Le gérant sera tenu de congédier le personnel d'entretien si l'assemblée le décide, faute de quoi, le renon sera donné par un délégué de l'assemblée générale.

Section cinquième - Gérance et conseil de gérance

Art. 53- Le conseil de gérance est composé du Président d'un secrétaire et d'un délégué des propriétaires ainsi qu'il est prévu à l'article 22.-

En cas d'absence ou empêchement, ils sont remplacés par les plus importants copropriétaires et en cas de parité du nombre de quotités, par les plus âgés.

Le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative s'il n'est pas copropriétaire.

Art. 54- L'Imbobilière Marie-José comparante assurera la gérance du bien objet des présentes conformément à l'article 15 ci-dessus. Elle désignera éventuellement un tiers pour assurer ces fonctions.

Art. 55- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien de l'entièreté du " Parking" au bon fonctionnement de son équipement, de surveiller le personnel d'entretien, faire faire de son propre chef les réparations urgentes et faire exécuter celles qui seraient ordonnées par le conseil de gérance ou par l'assemblée générale.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, de centraliser les fonds et les utiliser.

Art. 56- L'architecte auteur des plans annexés à l'acte de base est l'architecte de l'immeuble.

Art. 57- Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et les administrations publiques, il fera rapport au conseil de gérance ou à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs, l'accord de l'architecte de l'immeuble étant toutefois obligatoire pour ce qui concerne la construction. En cas d'urgence, le gérant prend les mesures conservatoires.

Art. 58- Le gérant dresse les comptes annuels qui sont présentés à l'assemblée générale, il présente à chaque copropriétaire son compte particulier.

L'assemblée générale fixe la provision à verser au gérant pour les dépenses communes.

L'assemblée fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds en attendant son emploi.

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

Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à des mesures votées par l'assemblée générale, sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par jour de retard avec minimum de cinquante francs laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le copropriétaire défaillant dans le versement de la provision pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant au nom de tous les copropriétaires, le gérant ayant à cet eff

un mandat contractuel et irrévocable.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas en justifier.

Les sommes dues par le défaillant, produiront de plein droit intérêt au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir les provisions nécessaires.

Si l'emplacement ou le box du défaillant est loué, délégation est donnée au gérant pour encaisser les loyers à concurrence des sommes dues et en donner valablement quittance au locataire, qui ne pourra refuser ce paiement.

Art. 59- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

#### ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit de la manière suivante:

1-Pour les copropriétaires habitant l'arrondissement de Bruxelles, en leur demeure.

2-Pour les autres copropriétaires, chez le gérant qui donnera toutes instructions afin que les plis recommandés ou autres parviennent à leur destinataire.

Toutefois, les copropriétaires peuvent faire élection de domicile en tout autre lieu dans l'arrondissement de Bruxelles, mais dans ce cas, ils seront tenus de notifier au gérant l'indication du domicile élu.