

IMMEUBLE 132, AVENUE DES CERISIERS.

WOLUWE SAINT LAMBERT.

Acte de Base

L'an Mil Neuf Cent Cinquante trois, le treize Août, devant nous, Edmond Ingeveid, Notaire, Résidant à Ixelles

a comparu :

La Société Anonyme dénommée " Société Immobilière des CérISIERS " ayant son siège social à Ixelles, square de la Résidence numéro 1. Registre du commerce de Bruxelles numéro 67602. Constituée par acte reçu par le Notaire Emile Vander Elst, ayant résidé à Uccle, le vingt neuf décembre mil neuf cent trente trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du quinze/seize Janvier mil neuf cent trente quatre numéro 540.

Ici représentée par Monsieur le baron Emmanuel-Georges-Joseph-Ignace Marie Vander Elst, administrateur de sociétés, demeurant à Etterbeek, Boulevard Saint Michel 75, Président du Conseil d'administration de la société, agissant en vertu de la délégation de pouvoirs lui conférée par le Conseil d'administration de la société en sa séance du huit juillet dernier, dont procès verbal a été dressé le même jour par le Notaire soussigné.

Une expédition de cet acte de délégation de pouvoir demeurera annexée au présent acte.

Laquelle comparante par l'organe de son représentant prénommé, a requis le notaire soussigné de dresser comme suit, l'acte de base opérant la division et fixant le statut immobilier de l'immeuble ci-après décrit :

COMMUNE DE WOLUWE SAINT LAMBERT.

Un immeuble de rapport à quatre étages et appartements multiples, sis à l'angle de l'avenue des Cerisiers où il est coté numéro 132, de l'avenue de Mars et de l'avenue de Juillet, où il présente des façades respectives de 21,79 m. 20,25 m. et 25,55 m. avec pan coupé de 7,14 m. repris au cadastre sous la section D numéro 87 Q 11, pour une contenance de 9 ares et d'après titre où il est renseigné comme repris au cadastre section D parties des numéros 87 c, 91 b, et 89 f, pour une contenance de 8 ares nonante sept centiares seize dix milliares.

ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE.

La société Immobilière des Cerisiers, comparante, est propriétaire de ce bien, pour lui avoir été apporté lors de sa constitution par Monsieur Henri CAKELBERGH, en-

trepreneur, né à Ixelles, le 11 Décembre 1887, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo n° 1531, cet acte transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles.

A l'acte constitutif de la société reçu par le notaire Vander Elst à Uccle, le 29 décembre 1933, était annexé un acte sous seing privé contenant la qualification de propriété ci-après libellée :

ETABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE APPORTÉ PAR
MONSIEUR CAKELBERGH.

Monsieur CAKELBERGH déclare être propriétaire de l'immeuble apporté, des constructions pour les avoir fait ériger et du fonds comme faisant partie des terrains qu'il a acquis de la Société Belge Immobilière, société anonyme, ayant son siège à Bruxelles rue Van Orly n° 14 et boulevard Bischoffsheim n° 28, par acte avénu devant Maître Jacques RICHIR, notaire à Bruxelles, le 24 Septembre 1930, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le 30 Octobre suivant Volume 1414 n° 3.

Dans cet acte on lit :

La société Belge Immobilière déclare qu'elle est propriétaire des terrains, objets de la vente, savoir :

a) des parties des numéros 87 C, et 91 b pour les avoir acquises avec d'autres biens de Monsieur Isidore, Emmanuel, Auguste GERARD, et son épouse Dame Alix, Hélène, Philomène, Alphonsine JURION, à Soignies, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Albert RICHIR à Bruxelles le 1^{er} Mai 1923 transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le 17 du même mois volume 653 n° 2.

b) de la partie du numéro 89 f, pour l'avoir acquise avec d'autres biens de la société en nom collectifs " BERNHEIM FRÈRES ET FILS à Paris, aux termes d'un acte d'échange passé devant le dit notaire Albert RICHIR le 26 Février 1924, transcrit au dit bureau des hypothèques le 17 Mars suivant volume 736 n° 30.

Tous acquéreurs devront se contenter de l'établissement de propriété qui précède; ils ne pourront réclamer que l'expédition de leur titre particulier d'acquisition.

Mais s'ils le désirent, ils pourront obtenir à leurs frais et en supplément une expédition ou un extrait du présent acte de base.

La société Immobilière des Cerisiers par l'organe de son représentant préqualifié, déclare que cet immeuble a été construit suivant les plans de Monsieur l'architecte S.C.A.B. DE BOODT demeurant à Schaerbeek 293, avenue Rogier. Ce dernier a été invité à se rendre sur place pour y relever la situation telle qu'elle existe actuellement. A la suite de cette visite Monsieur l'architecte DE BOODT a procédé à l'établissement des plans des chacun des niveaux de l'immeuble.

Il a établi également la surfage de chacun des éléments privatifs de l'immeuble.

Les plans établis sont donnés à titre de simples renseignements, les surfaces données ne sont pas garanties, toute différence de surface même supérieure à un vingtième fera profit ou perte pour les acquéreurs; de même les limites figurant à ces plans sont établies d'une manière approximative.

Les acquéreurs prendront les biens dans l'état et comme ils se poursuivent et se comportent actuellement.

Le nombre de dix millièmes attribué à chacun des éléments privatifs tient compte à la fois de la surface et de la valeur des éléments privatifs. Cette attribution est définitivement établie et ne pourra subir aucune modification si ce n'est par décision prise à l'unanimité des copropriétaires des parties communes.

Au cours de la description des plans il sera établi ce qui est commun et ce qui est privatif. En outre sera fixé le nombre de dix millièmes des parties communes attaché à chacun des éléments privatifs.

LE PLAN DES CAVES AU DEUXIEME SOUS SOL est le dessin de ce niveau. ON Y REMARQUE :

a) des parties communes : l'escalier, le local du mécanisme du monte charge, les divers dégagements, un réduit.

la cave 1 de 27 mètres carrés contenant les robinets de sûreté.

la cave 10 de 24,50 mètres carrés servant de local à l'appareillage électrique à haute tension (loué à bail emphytéotique).

le local des compteurs électriques, à coté du local de la cabine à haute tension.

b) des parties privatives : caves et réduits savoir :

^	la cave n° 2	d'une superficie de 22,30 m ²	avec 39/10000e
*	la cave n° 3	22,50 m ²	41/10000e
^	la cave n° 4	10,00 m ²	18/10000e
^	la cave n° 5	6,80 m ²	12/10000e
^	la cave n° 6	6,50 m ²	12/10000e
^	la cave n° 7	6,80 m ²	12/10000e
^	la cave n° 8	3,30 m ²	3/10000e
	la cave n° 9	n'existe pas.	

	la cave n° 10 est commune	
x	la cave n° 11 d'une superficie de	13,90 m ² avec 25/10000e
f	la cave n° 12	11,30 m ² 21/10000e
	la cave n° 13	14,20 m ² 26/10000e
r	la cave n° 14	14,10 m ² 26/10000e
t	la cave n° 15	13,50 m ² 25/10000e
x	la cave n° 16	12,20 m ² 22/10000e
f	la cave n° 17	21,70 m ² 40/10000e
x	la cave n° 18	17,00 m ² 31/10000e
f	la cave n° 19	17,20 m ² 31/10000e
r	la cave n° 20	14,70 m ² 27/10000e
x	la cave n° 21	2,60 m ² 5/10000e
f	la cave n° 22	12,90 m ² 24/10000e
r	la cave n° 23	11,50 m ² 21/10000e
	la cave n° 24	3,00 m ² 5/10000e
	la cave n° 25	5,60 m ² 10/10000e
x	la cave n° 26	8,00 m ² 15/10000e
f	la cave n° 27	13,00 m ² 24/10000e

Chacune de ces caves est destinée à être la propriété d'un propriétaire d'un appartement de l'immeuble.

Nul ne peut être propriétaire d'une cave s'il n'est en même temps propriétaire d'un appartement exception est faite pour l'Immobilière des Cerisiers pour le cas où elle n'aurait pas trouvé preneur pour une ou plusieurs de ces caves.

Aucune de ces caves ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'un appartement de l'immeuble.

LE PLAN DES GARAGES AU PREMIER SOUS SOL : On y remarque :

a) des parties communes : notamment : une entrée de service par l'avenue de Juillet, l'escalier, le local du mécanisme de l'ascenseur.

les locaux réservés au concierge : loge, cuisine, water-closet, dégagement conduisant vers les deux chambres lui réservées, armoire murale, une cave mentionnée au plan

CAVE CONCIERGE
la trémie du Monte charge, le local de la chaufferie avec ses chaudières et accessoires. Le local destiné à recevoir le charbon destiné au chauffage, les dégagements l'entrée des garages et la cour de manoeuvre pour autos.

b) des parties privatives : 8 garages numérotés de 1 à 8.
chacun de ces 8 garages comporte :

1° En propriété privée et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte :

2° En copropriété et indivision forcée :

λ	le garage n° 1 d'une superficie de	21,60 m ²	avec	60/10000e
λ	le garage n° 2	21,40 m ²		60/10000
λ	le garage n° 3	29,00 m ²		87/10000
λ	le garage n° 4	25,40 m ²		72/10000
λ	le garage n° 5	19,00 m ²		57/10000
λ	le garage n° 6	21,70 m ²		64/10000
λ	le garage n° 7	17,00 m ²		52/10000
λ	le garage n° 8	23,40 m ²		67/10000

Les garages peuvent être aliénés au profit de personnes ne possédant pas un appartement dans l'immeuble.

Ils peuvent être loués ou concédés en jouissance à une personne n'occupant pas un appartement dans l'immeuble.

Les garages sont destinés en principe à servir de garage pour une voiture automobile pour le transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxis et voitures de louage).

Le garage peut être utilisé aussi à garer une camionnette appartenant à une personne occupant un appartement de l'immeuble ou une camionnette appartenant au propriétaire ou à usufruitier du garage.

Il peut aussi servir à garer des motocyclettes avec ou sans side car, des scooters, des cyclomoteurs, des vélos moteurs, des bicyclettes, des voitures d'enfants.

Ils peuvent aussi servir de réserve pour permettre aux occupants d'y remiser des objets mobiliers, des provisions.

Les propriétaires de véhicules devront respecter la jouissance des occupants de l'immeuble, et il leur est interdit de faire fonctionner bruyamment les moteurs, d'actionner les appareils avertisseurs, de produire de la fumée.

Les entrées et les sorties des véhicules devront être aussi silencieux que possible et particulièrement la nuit.

Les portes des garages devront être fermées après la rentrée ou après la sortie des véhicules.

Il est interdit de posséder un dépôt d'essence ou de matières inflammables, un bidon de dix litres d'essence sera toléré dans chaque garage.

Celui qui répand de l'huile, dans la cour de manoeuvre et le passage, celui qui salit cette cour et ce passage devront les nettoyer ou les faire nettoyer.

Aucun véhicule ne peut rester stationner dans la cour de manoeuvre ni dans le passage.

LE PLAN DU REZ DE CHAUSSEE : On y remarque :

a) des parties communes : notamment ; les jardinets et autres éléments se trouvant dans les zones de recul, les rampes des garages, le passage de l'entrée principale à l'angle de l'avenue des Cerisiers et de l'avenue de Mars, le passage de l'entrée de service avenue de Juillet. Le porche d'entrée, l'entrée, un escalier, allant vers la loge du concierge, un réduit pour entreposer les ustensiles et produits servant à l'entretien des parties communes, le dégagement. La trémie du monte-charge, la trémie de l'ascenseur, l'escalier. Deux aéras.

b) des parties privatives : trois appartements :

L'appartement en façade avenue des Cerisiers, dénommé R C., d'une superficie de cent seize mètres carrés et septante décimètres carrés.

L'appartement en façade avenue de Mars dénommé R M., d'une superficie de cent trente quatre mètres carrés et quarante décimètres carrés.

L'appartement en façade avenue de Juillet dénommé R J., d'une superficie de cent trente cinq mètres carrés et trente décimètres carrés;

L'appartement en façade avenue des Cerisiers R C.
comporte :

1° en propriété privative et exclusive :

une entrée, galerie, vestiaire, water-closet de maître, water closet de sujets.

En façade à l'avenue des Cerisiers, un salon, une salle à manger avec fausse cheminée, une chambre avec loggia et une chambre.

Un dégagement avec au fond un débarras.

Une salle de bains

Une cuisine suivie d'une terrasse.

Le logement des compteurs donnant sur la cage d'escalier, la jouissance privative et exclusive de la cour attachée à l'appartement.

- 2° en copropriété et indivision forcée les 450/10000e des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

L'appartement en façade à l'avenue de Mars R M,
comporte :

- 1° En propriété privative et exclusive :
Une entrée, une galerie, un vestiaire, un water-closet de maîtres.
En façade à l'avenue de Mars : une cuisine, avec office débarras sur aéra, un water-closet de sujets, une salle à manger.
A l'angle de l'avenue de Mars et de l'avenue de Juillet un salon.
En façade à l'avenue de Juillet deux chambres.
Un dégagement.
Une salle de bains. Le logement des compteurs sur la cage d'escalier.

- 2° En copropriété et indivision forcée les 530/10000e des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

L'appartement en façade avenue de Juillet R J,
comporte

- 1° En propriété privative et exclusive :
Une entrée, une galerie, vestiaire, water-closet de maîtres, une deuxième galerie avec au fond un débarras.
En façade à l'avenue de Juillet, un salon, une salle à manger, une chambre.
Donnant sur la cour : une chambre, une salle de bains, une cuisine, donnant sur terrasse et un water-closet de sujets.
Un logement de compteurs donnant sur la cage d'escalier et la jouissance privative et exclusive de ma cour suivant divisions existantes.

- 2° En copropriété et indivision forcée : les 520/10000e des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

LE PLAN DES ETAGES :

Il est figuré à l'indication " plan du quatrième étage " mais la disposition des locaux et leur distribution est identique à chacun des quatre niveaux formant le premier, le deuxième, le troisième et le quatrième étage à l'exception des volumes des cheminées.

A chacun des quatre étages il y a :

- a) des parties communes : notamment la cage d'escalier, le palier, la trémie du monte-charge, la trémie de l'ascenseur, les aeras.
- b) des parties privatives : trois appartements.

Les appartements se trouvant en façade à l'avenue des Cerisiers sont du type "C" et dénommés :

∗ C 1 au premier étage superficie	158,10 m ² .
∗ C 2 au deuxième étage	158,10 m ²
∗ C 3 au troisième étage	158,10 m ²
∗ C 4 au quatrième étage	159,00 m ² .

Chacun de ces appartements du type CERISIERS ou C, comporte :

- 1° En propriété privative et exclusive :
- Une entrée, un vestiaire, un water-closet de maitres,
 - En façade à l'avenue des Cerisiers : deux chambres, une salle à manger.
 - A l'angle de l'avenue des Cerisiers et de l'avenue de Mars : un salon.
 - Un dégagement avec au fond un débarras.
 - Une salle de bains.
 - Une cuisine, terrasse et water-closet de sujets.
 - Un logement pour compteurs donnant sur la cage d'escalier
- 2° En copropriété et indivision forcée : les 615/10000e des parties communes pour les appartements C 1, C 2, et C 3.
- les 620/10000e
- pour l'appartement C 4

Les appartements se trouvant en façade à l'angle de l'avenue de Mars et de l'avenue de Juillet sont du type M et dénommés :

∗ M 1 au premier étage.. superficie	134,40 m ²
∗ M 2 au deuxième étage..	134,40 m ²
∗ M 3 au troisième étage	134,40 m ²
∗ M 4 au quatrième étage	134,40 m ²

Chacun de ces appartements du type M comporte :

- 1° En propriété privative et exclusive :
- Une entrée une galerie, un vestiaire, un water-closet de maitres.
 - En façade avenue de Mars : une cuisine avec office, débarras donnant sur aéra, et water-closet de sujet, une salle à manger.

A l'angle de l'avenue de Mars et de l'avenue de Juillet un salon.
 En façade à l'avenue de Juillet : deux chambres puis un dégagement.
 Une salle de bain donnant sur aéra.
 Un logement pour compteurs donnantsur cage d'escalier.

2° En copropriété et indivision forcée les 520/10000e des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Les appartements se trouvant en façade à l'avenue de Juillet dont du type J et dénommés :

J 1 au premier étage	superficie	136,40 m2
J 2 au deuxième étage		136,40 m2
J 3 au troisième étage		136,40 m2
J 4 au quatrième étage		137,50 m2

Chacun de ces appartements du type J comporte :

1° en propriété privative et exclusive :
 Une entrée, une galerie, un vestiaire, un water-closet de maitres.
 En façade à l'avenue de Juillet, un salon, une salle à manger, une chambre.
 Une deuxième galerie avec au fond un débarras.
 En façade sur cour : une chambre, une salle de bains ;
 Une cuisine, water-closet de sujet, une terrasse.
 Un logement pour compteurs sur cage d'escalier.

2° En copropriété et indivision forcée les 525/10000e des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit, pour les appartements J 1, J 2, et J 3. les 530/10000e des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit pour l'appartement J 4.

N O T E.
 - - - -

Il est interdit de diviser un appartement pour en faire deux ou plusieurs appartements.

Il est permis de réunir deux appartements se trouvant au même niveau, ou de réunir deux appartements se trouvant à des niveaux différents mais se touchant par plancher et par plafond en les réunissant par des escaliers intérieurs.

Il est aussi permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin du même niveau.

Mais l'exécution de ces travaux modificatifs devra se faire sous la direction et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et à son défaut d'un architecte.

Les honoraires de l'architecte seront à la charge exclusive du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Les travaux devront être exécutés en utilisant les méthodes les plus aptes à diminuer dans la mesure du possible le trouble de jouissance.

Les propriétaires faisant exécuter les travaux seront responsables de tout affaissement et de toute dégradation des parties privatives et des parties communes.

Les modifications donneront lieu à répartition des quotités dans les parties communes entre les appartements modifiés au prorata des surfaces respectives. Elles seront consignées dans un acte authentique auquel seront annexés les plans. Cet acte sera porté à la connaissance du gérant de l'immeuble auquel il sera remis une expédition de l'acte et une copie de chacun des plans y annexés, le tout pour faire partie des archives de l'immeuble.

LE PLAN DES COMBLES est le dessin du cinquième niveau au dessus du rez de chaussée. On y remarque :

a) des parties communes : l'escalier principal, une échelle de meubier et trappe d'accès à la toiture, le local du mécanisme de l'ascenseur, le local du mécanisme du monte-charge, les deux toitures vitrées, les aeras, les dégagements, un water-cilset, un local avec déversoir, la mansarde 17 à l'usage du concierge.

b) des parties privatives : les mansardes dont la description et la dénomination suivent :

Chacune des mansardes ci-après décrites comporte en propriété privative et exclusive : la mansarde proprement dite avec sa porte et son chassis de fenêtre et en copropriété et indivision forcée, le nombre de dix millièmes ciaprès mentionné dans les parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit :

κ	Mansarde n° 1, superficie	21,10 m2 avec	52/10000e
λ	Mansarde n° 2,	14,70 m2	37/10000e
μ	Mansarde n° 3,	12,30 m2	30/10000e
ν	Mansarde n° 4,	14,30 m2	35/10000e
ξ	Mansarde n° 5,	15,90 m2	39/10000e
ο	Mansarde n° 6,	24,20 m2	59/10000e
π	Mansarde n° 7,	15,20 m2	37/10000e
ρ	Mansarde n° 8,	8,10 m2	20/10000e
σ	Mansarde n° 9,	1,70 m2	5/10000e
τ	Mansarde n° 10,	10,70 m2	26/10000e
υ	Mansarde n° 11,	11,50 m2	28/10000e
φ	Mansarde n° 12,	20,10 m2	49/10000e
	Mansarde n° 13, n'existe pas		-
χ	Mansarde n° 14,	24,20 m2	59/10000e
ψ	Mansarde n° 15,	22,10 m2	54/10000e
ω	Mansarde n° 16,	12,50 m2	31/10000e
	Mansarde n° 17, concierge		- X
κ	Mansarde n° 18,	13,60 m2	33/10000e
λ	Mansarde n° 19,	18,80 m2	47/10000e
μ	Mansarde n° 20,	14,70 m2	36/10000e
ν	Mansarde n° 21,	16,80 m2	41/10000e
ξ	Mansarde n° 22,	12,30 m2	30/10000e
ο	Mansarde n° 23,	11,50 m2	28/10000e

Une mansarde ne peut appartenir qu'au propriétaire d'un appartement de l'immeuble.

Une mansarde ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à une personne occupant un appartement de l'immeuble.

La Société IMMOBILIERE DES CHRISIERS pourra toutefois conserver une ou plusieurs mansarde sans posséder d'appartements. Elle pourra alors les donner en location à des personnes occupant un appartement de l'immeuble.

Il est permis de réunir deux ou trois mansardes pour n'en former qu'un seul local. Il est toutefois interdit de transformer les mansardes ainsi réunies pour en former un appartement.

Les plans dont la description précède sont signés par Monsieur l'Architecte DE BOODT; ils ont été revêtus de la mention d'annexe et ont été signés ne varietur par Monsieur le baron Emmanuel Van der Elst es qualité et nous Notaire et demeureront ci-annexés.

Monsieur l'architecte DE BOODT, prénommé, a en outre établi à la date du 4 Juillet 1953, un tableau mentionnant les superficies des appartements, des garages, des caves et des mansardes de l'immeuble; il en a - d'après les indications qui lui ont été fournies sur place décrit l'occupation à la date du 30 Juin 1953 avec l'indication pour ce qui concerne les garages, les caves et les mansardes, des appartements occupés par les personnes qui occupaient à cette date les divers éléments privatifs (garages, caves et mansardes). Ces renseignements sont donnés à titre de simples renseignements sans aucune garantie de leur exactitude. Un exemplaire de ce tableau a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé ne varietur par Monsieur le baron Emmanuel van der Elst, es qualité, et nous Notaire, et demeurera ci-annexé.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La société Immobilière des Cerisiers par l'organe de son représentant préqualifié déclare opérer la division de l'immeuble, par appartements, garages, caves et mansardes conformément aux plans et à la description ci-dessus.

La déclaration de cette volonté formellement exprimée crée dès à présent d'une manière définitive les appartements, caves, mansardes et garages, qui deviennent chacun des fonds absolument distincts, susceptibles chacun d'être l'objet de tous actes, mutations, actes translatifs et déclaratifs, affectation hypothécaire, location, concession de jouissance, etc..

La création de ces divers fonds distincts donne également naissance aux parties communes parmi lesquelles le terrain de 8 ares 97 centiares et 11 dixmillièmes d'après titre et cadastré pour 9 ares.

Les parties communes sont divisées en 10.000 dix millièmes. Ces quote parts idéales ou dixmillièmes sont réparties entre les divers éléments privatifs (appartements, mansardes et garages, caves) dans les proportions ci-avant déterminées.

Les parties communes sont en copropriété et en indivision forcée : le partage ne saurait en être demandé.

L'aliénation ou la mutation ou l'affectation d'un élément privatif entraîne de plein droit et inéluctablement l'aliénation des quotes parts (dix millièmes) des parties communes qui en sont l'accessoire.

Les parties communes sont énumérées non limitativement au règlement de copropriété dont il sera fait état ci-après; elles figurent en partie aux plans ci-annexés, Sont communes tout ce qui n'est pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'une partie privative.

Tout ce qui est commun d'après la loi du 8 Juillet 1924 et d'après les usages en cette matière.

°
° °
°

Règlement de Copropriété

Usant de la faculté accordée par l'article 577 bis du Code Civil (loi du 8 Juillet 1924) il a été établi un règlement général de copropriété.

Ce règlement de copropriété est établi en vue de prévenir toutes difficultés et contestations entre les propriétaires des parties privatives qui sont pas le fait même copropriétaires des parties communes dans les divers rapports de propriété, de copropriété, de voisinage.

Il est établi aussi en vue d'assurer l'administration des parties communes, leur conservation, leur entretien leur réparation et éventuellement leur reconstitution ou leur reconstruction.

Il fixe également la part d'intervention de chacun des propriétaires dans les frais et dans les charges communes

Il détermine aussi les droits et les obligations de tous ceux qui, à un titre quelconque ont la propriété, la jouissance, ou l'usage des parties communes.

La Société Immobilières des Cerisiers propriétaire à l'origine de tous les éléments privatifs de l'immeuble, sera tenue par les dispositions de ce règlement de copropriété aussi longtemps qu'elle sera propriétaire d'un élément privatif de l'immeuble.

Il sera également obligatoire pour tous les ayants cause et successeurs à tous titres de la société immobilière des Cerisiers.

Ce règlement de copropriété fait partie intégrante du présent acte, dont il constitue un accessoire et avec lequel il sera transféré au bureau des hypothèques compétent.

L'exemplaire de ce règlement de copropriété a été lu à Monsieur le baron Emmanuel van der Elst en sa qualité de représentant de la société Immobilière des Cerisiers. Il en a déclaré reconnaître l'écriture et a paraphé chacun des feuillets et signé à la fin en notre présence et nous Notaire en avons fait de même.

Ce règlement demeurera ci-annexé.

Lors de toute mutation de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble (appartement, cave, mansarde, réduit, garage) tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte de base, qu'il s'oblige à le respecter et à le faire respecter par

ses ayants causes, étant subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Lors de la conclusion d'un bail, de la conclusion d'un droit d'usufruit, d'un droit d'habitation ou autre droit à la jouissance, il sera stipulé également que l'intéressé a pris connaissance de l'acte de base, qu'il s'oblige à le respecter et à le faire respecter.

FRAIS DU PRÉSENT ACTE DE BASE.

Les frais du présent acte de base sont dus comme de droit par la requérante, la société Immobilière des Cerisiers.

Mais le présent acte opérant la division de l'immeuble, et établissant le règlement de copropriété qui régira l'immeuble durant toute son existence, intéresse d'une manière toute particulière l'ensemble des futurs propriétaires, copropriétaires des parties communes.

Il constitue la première charge commune. La Société Immobilière des Cerisiers récupérera lors des aliénations des éléments privatifs le montant des frais qu'elle aura payé. Ces frais s'élèvent à 3,50 francs par 10.000e. Chacun des acquéreurs paiera sa quote part au prorata du nombre de dix millièmes attaché aux locaux privatifs dont il fait l'acquisition, en sus des frais ordinaires d'acquisition.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution du présent acte la société immobilière des Cerisiers fait élection de domicile en son siège social à Ixelles, square de la Résidence numéro 1.

DONT ACTE fait et passé à Ixelles en l'Etude, Lecture faite Monsieur le baron van der Elst en qualité à signé avec nous Notaire.

ENREGISTRE DIX ROLES CINQ RENVOIS.

A IXELLES A.C. LE 17 AOUT 1953.

Volume 303 Folio 31 case 9.

Reçu 40 francs.

— —

A N N E X E

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Destiné à régir un immeuble divisé par appartements situé à Woluwé Saint Lambert à l'angle des avenues des Cerisiers y coté numéro 132, de Mars et de Juillet, où il présente des façades respectives de 21,75 mètres, 20,25 mètres, et 25,55 mètres, avec pan coupé de 7,14 mètres contenant d'après cadastre neuf ares et d'après titre huit ares nonnante sept centiares seize dixmilliars.

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1. Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe premier du Code Civil, il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

ARTICLE 2. Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas le statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

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

ARTICLE 3. - Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété.

CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE ✓

 SECTION I. COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE 4. L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et de parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées, appartements, garages, caves et mansardes.

ARTICLE 5. Les parties communes sont divisées en 10.000 dix millièmes répartis entre les éléments privatifs de l'immeuble dans la proportion des valeurs respectives de ces derniers.

ARTICLE 6. Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble

Cave	2	39 / 10.000e
	3	41 / 10.000e
	4	18 / 10.000e
	5	12 / 10.000e
	6	12 / 10.000e
	7	12 / 10.000e
	8	3 / 10.000e
	11	25 / 10.000e
	12	21 / 10.000e
	13	26 / 10.000e
	14	26 / 10.000e
	15	25 / 10.000e
	16	22 / 10.000e
	17	40 / 10.000e
	18	31 / 10.000e
	19	31 / 10.000e
	20	27 / 10.000e
	21	5 / 10.000e
	22	24 / 10.000e
	23	21 / 10.000e
	24	5 / 10.000e
	25	10. / 10.000e
	26	15 / 10.000e
	27	24 / 10.000e
garage	1	60 / 10.000e
	2	60 / 10.000e
	3	87 / 10.000e
	4	72 / 10.000e
	5	57 / 10.000e
	6	64 / 10.000e
	7	52 / 10.000e
	8	67 / 10.000e

Appartement Rez de chaussée	C	430 / 10.000e
	M	530 / 10.000e
	J	520 / 10.000e
1 ^{er} étage	C1	615 / 10.000e
2 ^e étage	C2	615 / 10.000e
3 ^e étage	C3	615 / 10.000e
4 ^e étage	C4	620 / 10.000e

Les Appartements M1 au premier étage, M2 au deuxième étage, M3 au troisième étage, M4 au quatrième étage comportant chacun 530/10000e des parties communes : ensemble 2120 / 10.000e

Les appartements J1 au premier étage, J2 au deuxième étage et J3 au troisième étage, comportant chacun 525/10.000e ensemble 1575 / 10.000e

L'appartement J4 au 4^e étage 530 / 10.000e

La mansarde	1	52 / 10.000e
	2	37 / 10.000e
	3	30 / 10.000e
	4	35 / 10.000e
	5	39 / 10.000e
	6	59 / 10.000e
	7	37 / 10.000e
	8	20 / 10.000e
	9	5 / 10.000e
	10	26 / 10.000e
	11	28 / 10.000e
	12	49 / 10.000e
	14	59 / 10.000e
	15	54 / 10.000e
	16	31 / 10.000e
	18	33 / 10.000e
	19	47 / 10.000e
	20	36 / 10.000e
	21	41 / 10.000e
	22	30 / 10.000e
	23	28 / 10.000e

Ensemble 10000 / 10.000e

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite de modifications, ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix-millièmes telle qu'elle est établie di-dessus ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires et par décision prise en assemblée générale.

ARTICLE 7. Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative), le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc..) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôtures, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps) les balustrades, les appuis de balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et servant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, etc..

Au niveau du deuxième sous-sol : le local du mécanisme du monte-charge et ce mécanisme, les divers dégagements à ce niveau et un réduit; la cave un contenant les robinets de sûreté, la cave numéro dix servant de local à l'appareillage électrique à haute tension.

La cave des compteurs électriques en dessous du hall d'entrée.

Au niveau du premier sous-sol : une entrée de service par l'avenue de Juillet, le local du mécanisme de l'ascenseur et ce mécanisme, les locaux réservés au concierge: loge, cuisine, water-closet, dégagement, conduisant vers les deux chambres lui réservées, une cave, armoire murale; la trémie du monte-charge, le local de la chaufferie, avec ses chaudières et accessoires, le local destiné à recevoir le charbon destiné au chauffage, les dégagements à ce niveau l'entrée des garages et la cour des manoeuvres pour automobiles.

Au niveau du rez de chaussée : les jardinets et autres éléments se trouvant dans les zones de recul, les rampes des garages, le passage de l'entrée principale à l'angle des avenue des Cerisiers et de Mars, le passage de l'entrée de service avenue de Juillet, le Proche d'entrée, l'entrée, un escalier allant vers la loge du concierge, un réduit pour entreposer les ustensiles et produits servant à l'entretien des parties communes, dégagement, la trémie du monte-charge, la trémie de l'ascenseur, deux aeras.

Aux étages : les paliers, trémie de l'ascenseur, et du monte-charge, les aeras.

Le toit ou la terrasse avec ses canalisations et descentes d'eaux pluviales et les gouttières.

L'escalier et sa gage, l'ascenseur et le monte-charge avec leurs cages et les machineries.

L'installation des canalisations du chauffage central (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifica-

tions sans accord de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue pour les modifications aux choses communes et qui fixera les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter.

Et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre local privatif ou qui sont communes d'après la loi du huit Juillet 1924 et l'usage.

L'hypothèque et tout droit réel, créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend, comme accessoires inséparables.

ARTICLE 8. Chaque propriété privée comporte les parties constitutives des locaux privatifs (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat, en connection avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos éviers, water-closet, salle de bains etc..) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure; soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui est à son usage exclusif; en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage (par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone).

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

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

ARTICLE 9. Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 10. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

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

ARTICLE 11. Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

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

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

ARTICLE 12. Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

ARTICLE 13. Les garages ne peuvent avoir d'autres destinations que de garer des voitures à usage particulier, à l'exclusion de toute voiture de louage, outre ce qui est mentionné à l'acte de base.

- - - - -
o o o o o

SECTION II. SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 14. Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ARTICLE 15. Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires de l'immeuble.

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

ARTICLE 16. L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

ARTICLE 17.-L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires de l'immeuble sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

ARTICLE 18. L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jours, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux mille cinq cents / dix millièmes.

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

ARTICLE 19. Les convocations sont faites huit jours franc au moins et quinze jours franc au plus par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

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

ARTICLE 20. L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans les convocations.

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

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

ARTICLE 21. L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place, suivant les instructions écrites qui seront annexées au procès verbal.

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

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

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

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvant appartenir 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, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à l'assemblée générale avec voix consultatives, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès verbal de son élection devront être annexés au procès verbal de l'assemblée générale.

Un copropriétaire peut toujours être représenté à l'assemblée générale par son conjoint.

ARTICLE 22. L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine à la simple majorité des voix, son Président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

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

ARTICLE 23. Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs et à défaut de ces derniers du Président assisté des deux propriétaires présents à l'assemblée ayant le plus grand nombre de dix-millièmes.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE 24. Il est tenu une liste de présences qui doit être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE 25. Les décisions sont prises à la majorité des propriétaires présents ou 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 à l'assemblée, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première assemblée n'ayant pas été en nombre.

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations du gros oeuvre et des choses communes ainsi que celles qui intéressent l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 26. Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix millièmes

ARTICLE 27. Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de 5000 / 10000e.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement quelque soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et le nombre de dix millièmes qu'il possèdent sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les décisions à prendre à majorité spéciale.

ARTICLE 28. Les comptes de gestion ^{du gérant} sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions.

Trimestriellement le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 29. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux, inscrits dans un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

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

- . - . - . - . -

SECTION III. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A. ENTRETIENS ET REPARATIONS.

ARTICLE 30. Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses d'entretien et de conservation.

ARTICLE 31. Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera ainsi même en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur et au monte-charge.

ARTICLE 32. Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations et travaux urgents; réparations et travaux indispensables mais non urgents; réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 33. Réparations et travaux urgents. Le gérant a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux urgents sans devoir en demander l'autorisation

ARTICLE 34. Réparations et travaux indispensables mais non urgents. Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs qui forment ainsi le conseil de gérance; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 35.-Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration. Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant au moins deux mille cinq cent dix millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins 8.500 / 10000e des parties communes, toutefois, les travaux pourront être décidés par une majorité possédant les trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble si ces propriétaires s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois quarts des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE 36. Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparation urgente cet accès ne pourra être demandé du 15 Juillet au 15 Septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant et du concierge, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou au local privatif si la chose était nécessaire.

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

B. IMPOTS, RESPONSABILITE CIVILE, CHARGES.

ARTICLE 37. A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacune des propriétés privées, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 38. La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 39. Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C. RECETTES.

ARTICLE 40. Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire sans la proportion de ses droits dans les parties communes.

- -

SECTION IV. ASSURANCES RECONSTRUCTION.

ARTICLE 41. L'assurance tant des choses communes que des choses privées à l'exclusion des meubles sera faite à la même Compagnie par les soins du gérant pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents, causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

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

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

ARTICLE 42. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

ARTICLE 43. Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 44. En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque, ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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

ARTICLE 45. 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 de son bien une plus value et à concurrence de cette plus value

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

b) si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée des copropriétaires n'en décident autrement, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

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

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus, un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal, courant de plein droit et payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

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

ARTICLE 46. Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra des assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

ARTICLE 47. Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur et du monte-charge, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

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

o o o o o
- - - - -
o o o o o

CHAPITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 48. Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit; ce règlement pouvant être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leurs dates, au livre des procès verbaux de l'assemblée générale et être en outre insérées dans un livre dénommé " LIVRE DE GERANCE tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

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

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

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées, il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droits.

SECTION I. ENTRETIEN.

ARTICLE 49. Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris la peinture des châssis, gardes-corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale, suivant un plan établi par elle-ci et sous la surveillance du gérant.

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

ARTICLE 50. Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poeles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, s'il en est fait usage, par un ramoneur juré. Ils devront en justifier au gérant.

— . . . —

SECTION II. ASPECT.

ARTICLE 51. Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseigne, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets; le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

— . . . —

SECTION III. ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 52. Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

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

ARTICLE 53. Les parties communes, notamment le hall d'entrée les escaliers, paliers et dégagements, la cour des garages, et la rampe d'accès à ceux-ci devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quelque ce soit.

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

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

ARTICLE 54. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tels que brosseage de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures, etc...

ARTICLE 55. Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture, sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE 56. Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

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

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

o o o o o

SECTION IV. MORALITE - TRANQUILITE.

ARTICLE 57. Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et pick up est autorisé; toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

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

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

ARTICLE 58. Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter 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 dument constatée les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

ARTICLE 59. Les caves, réduits et mansardes ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements dans l'immeuble; elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble.

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

Les garages peuvent être vendus ou loués à des personnes qui ne sont ni propriétaires, ni locataires d'appartements de l'immeuble, mais ces ayants-droit devront strictement observer le règlement.

ARTICLE 60. Les copropriétaires et leurs ayants-droits doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

— —

SECTION V. CHAUFFAGE CENTRAL.

ARTICLE 61. Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La participation aux frais de ce service est obligatoire pour tous les propriétaires et occupants.

Les frais résultant du chauffage sont répartis entre les copropriétaires comme les autres charges communes au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux.

— —

SECTION VI. ASCENSEUR - MONTE-CHARGE.

ARTICLE 62. L'usage de l'ascenseur et du monte-charge est réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Résidence "Les Cerisiers"
avenue des Cerisiers, 132
1200 Bruxelles.

M I S E A J O U R D E V O T R E R E G L E M E N T
D E C O P R O P R I E T E

Modification intervenue à l'article 63 du Règlement d'ordre intérieur
suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire des
Copropropriétaires du 17 avril 1989.

D E C I S I O N

Après échange de vues, l'assemblée décide, à la majorité requise, de supprimer
la faculté d'exercer une profession libérale dans l'immeuble. Le cas du Dr
HENIN, acquéreur de l'appartement CHABOT-HALLEUX, reste soumis à l'article anc:

SECTION VII. DESTINATION DES LOCAUX.

voir art. 48.
 ARTICLE 63. Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront toutefois être utilisés à la fois à l'usage d'habitation et en même temps pour l'exercice d'une profession libérale ou pour servir uniquement à l'exercice d'une profession libérale. (Modifié par Assemblée 17.6.1989)

Toutefois l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Si l'exercice d'une profession libérale provoquait un usage intensif de certaines parties communes, le titulaire de la profession libérale aurait à s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté pour cet usage dans la mesure où il exéderait la normale.

ARTICLE 64. Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans l'immeuble sans autorisation expresse de l'assemblée générale.

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

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

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

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

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

Aucune voiture de location (taxi ou voiture de louage), aucune voiture de livraison, aucune voiture ou camion à usage commercial, ne peut être garé dans l'immeuble. Toutefois, un propriétaire ou un locataire d'un appartement de l'immeuble pourra garer dans l'immeuble une camionnette lui appartenant.

ARTICLE 65. Il est interdit sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, et balcons, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall d'entrées et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle une plaque du modèle autorisé par l'assemblée générale indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'entrée à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, ses jours de visites, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession du titulaire, cette inscription étant du modèle prévu par l'assemblée générale.

- . - . - . - . - .

SECTION VIII. CONCIERGE.

ARTICLE 66. Un concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié, par le gérant; lequel aura préalablement référé au conseil de gérance.

ARTICLE 67. Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

- 1° Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs et les éléments de la zone de recul.
- 2° évacuer les ordures ménagères.
- 3° Fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.
- 4° recevoir les paquets et commissions.
- 5° laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.
- 6° Faire les petites réparations d'entretien à l'ascenseur et au monte charge.
- 7° Surveiller et entretenir le chauffage central.
- 8° Surveiller les entrées et les sorties.
- 9° En général faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE 68. Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet aux frais de la communauté.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

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

ARTICLE 69. Le gérant est tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

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

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives, sauf autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

- . - . - . - . - . - . -

SECTION IX GERANCE.

ARTICLE 70. Le conseil de gerance est composé du Président et de deux assesseurs.

Le gérant assistera aux réunions du conseil de gerance avec voix consultative.

Le conseil de gerance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée; ordonne les travaux indispensables, mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

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

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

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

Le conseil de gerance délibérera valablement si deux de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, celle du Président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès verbal des décisions prises le procès verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE 71. Le gérant est élu par l'assemblée générale. Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

ARTICLE 72. Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et de tous appareillages communs.

Il surveille la concierge qu'il choisit et congédie; donne les ordres nécessaires au concierge, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, et sur les ordres du conseil de gérance les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

ARTICLE 73. Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

ARTICLE 74. Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis à vis des tiers et des administrations publiques.

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

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

ARTICLE 75. Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et les soumet à son approbation. Il en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques fixées par l'assemblée générale.

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

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

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

SECTION XI. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ARTICLE 79. En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent.

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

ARTICLE 80. Le présent règlement de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il en sera tout au moins fait mention dans ces actes, les intéressés déclarant savoir pris connaissance et s'engageant à l'observer étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise. A défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu dans l'immeuble même, loge du concierge.

O - O - O

signé et varié par le représentant de la société comparante à l'acte de base du 13 Août 1953 pour être annexé au dit acte de base; les présentes étant signées par le Notaire Edmond Ingeveld de résidence à Ixelles.

Enregistré 10 rôles, quatre renvois.
à Ixelles A.C. le 17 Août 1953.
Volume 51 Folio 80 case 7.