



ETUDE

DE

MAITRE DANIEL GERARD

NOTAIRE

AVENUE LOUISE, 126
1050 BRUXELLES

WOLUWE GARDIEN - RESIDENCE RIK WOUTERS

Lemke Marelaan numéros 34 à 42 (Ancienne Annecyiaan)

WOLUWE-SAINT-ETIENNE

CHARTRE DE L'IMMEUBLE

Règlement de Copropriété.

WOLUWE GARDEN - RESIDENCE RIK WOUTERS

Lenneke Marelaan numéros 34 à 42 (Ancienne Annecyiaan)

WOLUWE-SAINTE-ETIENNE

L'an mil neuf cent septante-cinq.

Le vingt-deux janvier.

Devant Nous, Maître Daniel GERARD, notaire résidant à
Bruxelles.

A COMPARU :

CHARTRE DE L'IMMEUBLE.

Cet exposé fait, la société comparante a requis le notaire soussigné, par l'organe de son représentant d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont elle projette la construction sur le terrain sis à Woluwe-Saint-Etienne, décrit in fine des présentes sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité de la Loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577/bis du Code Civil.

Cet immeuble se trouve ainsi divisé en fonds distincts ayant chacun comme accessoire inséparable un certain nombre de quotités dans les parties communes dont le terrain; cette division juridique prendra effectivement cours dès la vente d'un local privatif dans l'immeuble à un tiers.

Dans le but d'opérer cette division, la comparante a établi un Règlement de Copropriété ayant pour objet de déterminer les droits de propriété et copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées, de régler la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes et de régler les détails de la vie en commun.

La comparante représentée comme dit est, nous a alors remis pour être déposés au rang de nos minutes les documents suivants :

1. La description de l'immeuble (annexe 1);
2. Les différents plans (annexe 2 - dix pièces):
 - pièce première : situation et plan d'implantation;
 - pièce deuxième : sous-sol et parking ouvert;
 - pièce troisième : rez-de-chaussée et couverture du parking en sous-sol;
 - pièce quatrième : étage type et étage sous toit;
 - pièce cinquième : façade Nord;
 - pièce sixième : façade Sud;
 - pièce septième : façade Est;
 - pièce huitième : façade Ouest;
 - pièce neuvième : coupe A-B;
 - pièce dixième : coupes A-B et C-D.
3. Le Règlement de Copropriété (annexe 3);
4. Le tableau de répartition des quotités dans les parties communes (annexe 4);

Ces documents forment ensemble la Charte de l'Immeuble qui est ainsi juridiquement créée. Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifié véritables et signés ne varietur par le représentant de la société et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

Le comparant nous a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions qu'ils renferment voulant que ces conventions et conditions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici reproduites.

D'un même contexte, le comparant nous a enfin requis d'acter authentiquement ce qui suit :

1. Stipulations reprises du titre de propriété antérieur.

Le titre de propriété de la société comparante étant un acte reçu par le notaire Gerard soussigné, le sept septembre mil neuf cent septante-deux, transcrit comme dit est à l'origine de propriété, contient les conditions spéciales afférentes au terrain sur lequel sera édifié l'immeuble à appartements projeté.

Ces conditions spéciales sont reprises à la note qui demeurera ci-annexée (Annexe 5).

La société P.S. représentée comme dit est, déclare qu'elle prend à sa charge exclusive l'ensemble des obligations à elle imposées aux termes de l'acte précité de façon à ce que les acquéreurs ne puissent en aucune manière être inquiétés ni recherchés du chef de l'exécution de ces obligations.

Cet engagement ne souffre qu'une exception :

En ce qui concerne le parc entre les divers lots compris dans l'autorisation de lotir, il sera aménagé par la société P.S. sur le terrain affecté à l'immeuble projeté (lot F du permis de lotir) mais l'entretien de ce parc sur ce lot en harmonie avec le restant du parc conformément aux prescriptions des autorités compétentes incombera aux divers copropriétaires de l'immeuble, proportionnellement.

2. Voie expresse (boulevard de la Woluwe - Lenneke Marelaan).

En cas de réalisation à la limite Sud du terrain décrit in fine des présentes de la voirie expresse projetée, la société P.S. se réserve à son profit exclusif l'indemnité qui viendrait à être payée pour la cession du terrain par le pouvoir expropriant.

Tous les acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à la société P.S. de négocier les modalités et conditions de cette cession, de toucher à son profit l'indemnité d'expropriation, de signer l'acte de cession.

3. Permis de bâtir.

Le permis de bâtir a été délivré par la Commune de Woluwe-Saint-Etienne, le sept août mil neuf cent septante-quatre comme il est dit à l'exposé préliminaire.

Une photocopie de ce permis et de ses annexes demeurera ci-annexée (annexe 6).

4. Mitoyennetés.

La clôture vers les propriétés voisines est mitoyenne.

La société P.S. pourra percevoir à son seul profit le prix de cession de tout ou partie de cette mitoyenneté à des voisins, sur sa seule quittance et sans intervention des copropriétaires de l'immeuble.

Pour le cas où l'intervention de ces derniers serait nécessaire pour permettre à la Société P.S. de toucher le prix de la cession, tous les acquéreurs donnent mandat irrévocable à la dite société de les représenter à cet acte.

5. Servitudes de passage.

1. Le terrain affecté à l'immeuble projeté est grevé comme fonds servant des servitudes suivantes à titre perpétuel et gratuit :

A. Au profit du terrain voisin appartenant à la Société P.S. et des terrains appartenant à Monsieur et Madame VAN PACHTENBEKE-DE SUTTER, à Woluwe-Saint-Lambert, de l'autre côté de la Lenneke Marelaan - fonds dominants: le droit de passage en sous-sol des canalisations de toutes natures (égouts, eau, gaz, électricité, etc ...) pour relier les fonds dominants au Boulevard de la Woluwe, dans les deux sens. :

En tant qu'elle conserve les terrains propriété de Monsieur et Madame Van Pachtenbeke-De Sutter prénommés, l'exercice effectif de la servitude est subordonné à un accord à réaliser avec la P.S.

B. Au profit du seul terrain voisin appartenant à la Société P.S. - fonds dominant : en surface le droit de passage pour piétons et véhicules.

Ce passage en surface ne pourra être exercé qu'à la limite Sud ou Nord du terrain; à la limite Sud du terrain, la largeur du passage ne pourra excéder la largeur de l'empiètement de la voie expresse si elle avait été réalisée, l'axe de cette voie expresse étant figuré sur le procès-verbal de mesurage du terrain affecté à l'immeuble projeté.

2. Le terrain voisin restant appartenir à la P.S. est grevé comme fonds servant au profit du terrain affecté à l'immeuble projeté - fonds dominant de la servitude suivante : le passage en sous-sol des canalisations devant relier le réseau de drainage des eaux qui sera établi sur le fonds dominant à la Woluwe et le placement d'une pompe d'exhaure.

L'entretien de ces installations (canalisations et pompe) incombera au fonds dominant.

6. Cahier Général des Conditions régissant la vente.

Le cahier général des conditions régissant la vente des appartements en voie d'édification avec la description des travaux et des matériaux à mettre en

oeuvre sera déposé au rang des minutes du notaire Gerard soussigné ce jour immédiatement après les présentes.

Ce cahier des charges sera applicable à toutes les ventes de locaux privatifs dans l'immeuble à moins qu'il n'y soit dérogé par des conditions particulières.

7. Loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

La société P.S. déclare se substituer en ce qui concerne le cautionnement à fournir à chacun des acquéreurs en exécution de l'article 12 alinéa premier de la loi précitée, la société anonyme Entreprises Ed. François et Fils, prénommée à laquelle a été confié l'exécution des travaux qui répond aux conditions de l'arrêté loi du trois février mil neuf cent quarante-sept et est agréée en catégorie D - classe 8 sous le numéro 2.

En application d'une convention intervenue ce jour antérieurement aux présentes, entre la société anonyme P.S. et la société anonyme Entreprises Ed. François et Fils, cette dernière s'est engagée à constituer, à la décharge de la société venderesse et au profit des acquéreurs des appartements vendus par cette dernière société, conformément aux dispositions légales et réglementaires, en la matière, un cautionnement d'un montant égal à cinq pour cent du prix fixé dans l'acte ou la convention qui interviendra entre la société venderesse et chacun des acquéreurs, diminué de la partie de ce prix afférente aux quotités de terrain arrondi au millier de francs supérieur.

8. Dispositions transitoires.

Pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu :

- a) que la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la société P.S. qui en assumera la présidence;
- b) que la société P.S. se réserve le droit de confier la gérance de l'immeuble aux conditions d'usage, pendant une durée de trois ans à compter de la prise en charge de l'immeuble par les copropriétaires, à une personne physique ou morale de son choix.

DESCRIPTION DU BIEN.

Commune de Woluwe-Saint-Etienne.

Immeuble à appartements en voie d'édification à front de la Loncke Marelaan où il est coté sous les

numéros 34 à 42 ancienne Annecy-laan, sur un terrain présentant à la dite artère un développement de façade de cent vingt-neuf mètres cinquante-neuf centimètres, contenant en superficie d'après mesurage un hectare cinq ares quatre-vingt-neuf centiares, cadastré section C partie des numéros 188D - 197D et 194B tenant ou ayant tenu à la Commune de Kraainem, à l'artère précitée, à S.A. Tradin et à la société P.S.

Tel que le dit bien est décrit et figuré au procès-verbal de mesurage avec plan, dressé par Monsieur le Géomètre Jacques Boulvin à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt-six septembre mil neuf cent septante-quatre lequel procès-verbal demeurera ci-annexé (annexe 7).

ORIGINE DE PROPRIETE.

sept octobre suivant, volume 1510 numero 22.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société compa-
rante élit domicile en son siège social préqualifié.

DONT ACTE.

Fait à Bruxelles, en l'Etude de Maître GERARD.

Passé à Woluwe-Saint-Etienne.

Date que dessus.

Lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré 5 rôles 1 renvoi à Woluwe-Saint-Pierre 2e
bureau le 29 janvier 1975 volume 36 folio 68 case 17.
Reçu 150 francs. Le Receveur (s) Vansantvoet.

WOLUWE GARDEN - RESIDENCE RIK WOUTELS

Lenneke Marelaan numéros 34 à 42 (Ancienne Annecyiaan)

WOLUWE-SAINT-ETIENNECHARTRE DE L'IMMEUBLEAnnexe 1.- Description du bâtiment.§ 1. Généralités.

L'immeuble est situé à Woluwe-Saint-Etienne Lenneke Marelaan, numéros 34 à 42, ancienne Annecyiaan.

Il comporte :

- un sous-sol;
- un rez-de-chaussée;
- treize étages-type;
- et un quatorzième étage sous toit.

Il comprend des appartements, des studios, des emplacements pour voitures à air libre et sous le jardin, des caves et deux locaux à usage polyvalent, outre les parties communes.

La description détaillée qui va suivre est fondée sur les plans annexés à la Charte de l'Immeuble; elle n'a rien d'immuable.

La configuration des locaux privatifs de même que leur destination ne seront définitivement arrêtées que dans l'acte de vente, sous réserve des droits acquis par des tiers.

Ces locaux privatifs sont désignés :

- les locaux du rez-de-chaussée par le chiffre 0 accompagné d'une lettre E pour le magasin, E' pour le logement, D pour le studio, G - I - K - L - M pour les appartements et J et H pour les autres studios.
- les locaux aux étages type par le chiffre correspondant à l'étage accompagné de la lettre A - B - C - D - E pour les studios à l'extrémité Sud et de la lettre F - G - H - I - J - K - L - M pour les appartements.
- les locaux de l'étage sous toit par le chiffre 14 accompagné de la lettre F' - G' - H' - I' - J' - K' - L' - M'.

Ces lettres étant utilisées de gauche à droite en regardant l'immeuble de la Lenneke Marelaan.

§ 2. Description détaillée par niveau.1. Sous-sol.a) parties communes.

Cages d'escaliers vers rez-de-chaussée et étages; dégagements vers caves; dégagements vers emplacements pour voitures; trémies des ascenseurs; réduits; locaux communs divers : cabine à haute tension, cabine basse tension, local vide-poubelles, local poubelles, garages, vélos, local voitures d'enfants, salon lavoir, atelier, locaux techniques, sas, armoire murale pompiers, aeras etc ...

b) parties privatives.

Cent et onze caves numérotées de 1 à 111.

Une cave avec escalier privatif donnant accès au "magasin" au rez-de-chaussée

et en contrebas : septante-huit emplacements pour voitures numérotés de 1 à 78, sous le jardin à l'arrière du bâtiment principal.

2. Rez-de-chaussée.

a) parties communes.

Dans le jardin : aires de circulation, dix-huit emplacements pour voiture communs à ciel ouvert numérotés de 92 à 109, accès et rampe vers le parking souterrain, jardins avec pelouses, bacs à fleurs et plantations.

Dans le bâtiment : quatre sas d'entrée avec boîtes aux lettres et parlophone; quatre halls chacun avec cage d'escaliers vers étages et sous-sol, trémies pour deux ascenseurs; réduit électricité R.T.T. et T.V.; armoire pompiers et conciergerie, aeras - gaine, hall, living et cuisine donnant accès à une terrasse, water-closet, salle de bains, chambre à coucher; à l'extrémité Sud de ce bâtiment : un cinquième sas d'entrée avec escalier extérieur vers étages; dégagement, hall avec trémies de deux ascenseurs; réduit électricité, R.T.T. et T.V. et vide-poubelles; cabine téléphonique; armoire pompiers; aeras, dallage en dalles de ciment autour du bâtiment en façade vers la Lenneke Marelaan et latéralement au Sud.

b) parties privatives.

Dans le jardin : entre la Lenneke Marelaan et le bâtiment : nonante et un emplacements pour voitures à ciel ouvert numérotés de 1 à 91.

Dans le bâtiment : deux locaux privatifs à destination polyvalente - quatre appartements et trois studios désignés.

- local type E : signalé aux plans sous l'appellation

- "Magasin", escalier privatif vers le sous-sol, magasin avec possibilité monte-charges, water-closet;
- local type E' : hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine, hall de nuit, deux chambres, salle de bains.
 - studio type D : entrée, studio avec kitchenette et salle d'eau.
 - appartement type G : hall d'entrée, cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, living, hall de nuit, water-closet, salle de bains, chambre 1 et chambre 2.
 - studio type H : entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse, studio, salle de bains.
 - appartement type I : hall d'entrée, cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse, living, hall de nuit, water-closet, salle de bains, chambre 1 et chambre 2.
 - studio type J : hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse, studio, salle de bains.
 - appartement type K : hall d'entrée, cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse, living, hall de nuit, water-closet, salle de bains, une chambre.
 - local type L : signalé aux plans sous l'appellation "profession libérale" : hall d'entrée, local avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse, second hall, deux locaux; water-closet et lave mains.
 - appartement type M : hall d'entrée, cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse, living, hall de nuit, salle de bains, chambre 1 et chambre 2.

3. Etage-type (du premier au treizième étage)

a) parties communes.

Quatre sas chacun avec cage d'escaliers et trémies pour deux ascenseurs; local R.T.T., T.V. et électricité, aéras-gaines, armoire pompier; à l'extrémité Sud: dégagement avec trémies pour deux ascenseurs; débarras; local R.T.T.; T.V.; électricité et vide-poubelles, accès vers terrasse et cage d'escaliers; armoire pompiers.

b) parties privatives.

Cinq studios désignés de A à E dont la description est identique sauf que les studios désignés A à D ont une terrasse privative : hall avec vestiaire et placard, studio, kitchenette, salle d'eau avec water-closet.

Huit appartements désignés par les lettres F à M en partant de la gauche en regardant l'immeuble de la Lenneke Marelaan :

- appartement du type F comprenant : hall d'entrée; cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse, living; hall de nuit; water-closet; chambre; salle de bains, chambre 1; chambre 2 avec placard; chambre 3 avec placard.
- appartement du type G, comprenant : hall d'entrée; cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse; living; hall de nuit; water-closet; salle de bains; 1 chambre.
- appartement du type H, comprenant : hall d'entrée; cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse; living; hall de nuit; water-closet; salle de bains; chambre 1 et chambre 2.
- appartement du type I, comprenant : hall d'entrée; cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse, living; hall de nuit; water-closet; salle de bains; chambre 1 et chambre 2.
- appartement du type J, comprenant : hall d'entrée; cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse; living; hall de nuit; water-closet; salle de bains; chambre 1 et chambre 2.
- appartement du type K, comprenant : hall d'entrée; cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse; living; hall de nuit; water-closet; salle de bains; chambre 1 et chambre 2.
- appartements du type L, comprenant : hall d'entrée; cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse; living; hall de nuit; water-closet; salle de bains; chambré.
- appartement du type M, comprenant : hall d'entrée; cuisine avec accès vide-poubelles et terrasse, terrasse; living; hall de nuit; water-closet; salle de bains; chambre 1; chambre 2 avec placard; chambre 3 avec placard.

4. Etage sous-toit.

a) parties communes.

Quatre paliers chacun avec cage d'escaliers; armoire pompiers; local machinerie; gaines aéras; terrasse à l'avant (vers la Lenneke Marelaan).

A l'extrémité Sud: dégagement; toilettes; armoire murale pompiers; trémie d'asconneur "incendio"; local machinerie; local technique; local chaufferie accès à la terrasse et cage d'escalier; aéra.

b) parties privatives.

Huit studios dont la description est identique désignés par les lettres F à M en partant de la gauche en regardant l'immeuble de la Lenneke Marelaan.

Sas - kitchenette - studio avec terrasse et vide-poubelle, salle de bains avec water-closet.

SIGNE NE VARIETUR

(suivent les signatures)

Enregistré 4 rôles sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre
2e bureau le 29 janvier 1975, volume 5 folio 54 case 17.
Reçu 150 francs. Le Receveur (s) Vansantvoet.

WOLUWE GARDEN - RESIDENCE RIK WOUTERS

Lenneke Marelaan numéros 34 à 42 (Ancienne Annecyiaan)

WOLUWE-SAINTE-ETIENNE

Annexe 2.- CHARTRE DE L'IMMEUBLE.

- pièce première : situation et plan d'implantation;
- pièce deuxième : sous-sol et parking ouvert;
- pièce troisième : rez-de-chaussée et couverture du parking en sous-sol;
- pièce quatrième : étage type et étage sous toit;
- pièce cinquième : façade Nord;
- pièce sixième : façade Sud;
- pièce septième : façade Est;
- pièce huitième : façade Ouest;
- pièce neuvième : coupe A-B;
- pièce dixième : coupes A-B et C-D.

(suivent les signatures)

Enregistré 1 rôle sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre,
2e bureau le 29 janvier 1975 volume 5 folio 54 case
17. Reçu 150 francs. Le Receveur (s) Vansantvoet.

WOLUWE GARDEN - RESIDENCE RIK WOUTERS

Lenneke Marelaan numéros 34 à 42 (Ancienne Annecyiaan)

WOLUWE-SAINT-ETIENNECHARTRE DE L'IMMEUBLE.Annexe 3.- REGLEMENT DE COPROPRIETE.-Chapitre I.- Exposé général.-

1.- L'immeuble est placé sous un régime de copropriété et d'indivision forcée, dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

2. Il comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété privative et exclusive et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables à ces parties privatives dans une proportion déterminée.

3. Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans la loi précitée et plus spécialement dans le paragraphe II de cette loi.

4. Le présent règlement de copropriété a pour objet essentiel de régler tout ce qui concerne la division de la propriété.

Toujours dans le cadre de l'article 577 bis du Code Civil qui est supplétif de la volonté des parties et qui restera d'application pour les cas où il n'y aurait pas été autrement pourvu, le présent règlement définit de la conservation de l'immeuble (administration - répartition des charges et recettes communes - travaux et réparations - assurances - occupation) et, éventuellement de sa reconstruction.

5. Les obligations qu'il édicte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes, en quelques mains qu'ils passent et opposables à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

6. Ce règlement peut être modifié dans les conditions qu'il détermine; l'unanimité des copropriétaires ne sera nécessaire que lorsqu'il s'agira de modifier la répartition des quotités dans les choses communes et la destination des locaux.

Chapitre II.- Propriété privative - Copropriété indivise.

Article 1.- Principes.

Comme il est dit au Chapitre I, l'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Section I.- Parties privatives.

Article 2.-

§ 1. Description des parties privatives.

1. Les parties privatives sont dénommées "appartement", "studio", "local privatif", "emplacement pour voiture"; elles peuvent être désignées indistinctement par le terme générique "appartement".

Elles ne sont pas teintées aux plans annexés à la Charte de l'Immeuble.

2. La description et la configuration des parties privatives sont reprises à la Description du bâtiment, annexe 1 de la Charte de l'Immeuble.

En cas de modification à la description type reprise à ce document, l'acte de vente contient une nouvelle description des locaux vendus accompagnée, le cas échéant d'un nouveau plan.

§ 2. Etendue de la propriété privée.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement à l'exclusion des poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les locaux, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les fenêtres avec leurs volets ou garde-corps, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières, les menuiseries, quincailleries, les installations sanitaires, les terrasses à l'exclusion de l'infrastructure, les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards armoires et, de façon générale, la décoration intérieure des murs et plafonds; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à leur usage exclusif, par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, installations de parlophone et ouvre-porte, sonneries aux porte-d'entrée, à l'exclusion de la partie de ces installations qui est commune, les boîtes aux lettres, et cactera.

Article 3.- Droits sur les choses privées.

§ 1. Parties privatives proprement dites.

1. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

En aucun cas cependant un appartement type ne pourra être subdivisé en plusieurs appartements.

3. Le ou les propriétaires de locaux contigus à un même niveau ou à des niveaux différents peuvent changer, à leur gré, à tout moment, la composition de leurs locaux privatifs à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituée, la totalité des quotités dans les parties et les dépenses communes attribuées aux locaux primitifs.

Cette transformation devra se faire avec l'autorisation et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sans devoir recourir aux formalités prescrites au paragraphe suivant, pour autant, bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

§ 2. Parties communes à l'intérieur d'un appartement.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et du syndic.

Les honoraires dus à ce dernier de même que le coût des travaux seront à la charge du propriétaire, qui fait exécuter ceux-ci, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de l'Ordre National des Architectes.

§ 3. Style et harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble, qu'elles soient ou non présentes ou représentées à l'assemblée, et avec l'accord de l'architecte de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux privés, des fenêtres, des balcons, volets et de toutes les parties visibles, de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la peinture.

§ 4. Persiennes - T.S.F. - Téléphone - Télévision - Télédistribution.

Les propriétaires pourront établir des persiennes; elles devront être de modèle agréé par l'assemblée générale, et de modèle identique partout.

Les propriétaires pourront avoir des postes privés de téléphonie sans fil, de radiodiffusion ou de télévision.

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

Les propriétaires devront obligatoirement faire usage des tubes spéciaux pour le téléphone et de ceux pour le raccordement à la télédistribution qui seront installés dans l'immeuble, à l'exclusion de toute installation privée du même genre; aucune antenne pour la radio ou la télévision ne pourra être placée sur l'immeuble.

§ 5. Terrasses privées.

1. Les terrasses qui ne sont accessibles qu'aux occupants d'un seul appartement, sont choses privées; l'infrastructure à l'exclusion du seul revêtement, reste chose commune.

2. Le revêtement et la balustrade de ces terrasses sont choses privées, dont l'entretien incombera au propriétaire intéressé; seuls les travaux de réparations éventuels à l'infrastructure, chose commune, seront supportés par la copropriété.

3. Il est expressément interdit aux occupants de laver les terrasses à grande eau, de déposer sur ces terrasses des armoires, frigos ou ustensiles de ménage ou d'y pendre des vêtements et du linge.

4. Les terrasses privatives aux étages donnent accès à l'escalier de secours extérieur.

Le passage vers cet escalier de secours doit demeurer constamment libre; aucun dispositif de blocage n'est autorisé à la limite séparative des terrasses, zone appartements et zone flats.

§ 6. Emplacements pour voiture.

1. Les emplacements pour voiture sont destinés à abriter des véhicules privés; à l'exclusion de tout garage public.

Les ateliers de réparations sont interdits.

Il ne peut être déposé aucun meuble ou autre objet mobilier sur ces emplacements.

Le stationnement des véhicules est interdit dans les aires de circulation.

2. Il est interdit aux occupants des emplacements pour voiture de faire usage d'appareils avertisseurs sonores, de procéder à la combustion d'huile ou d'essence et, de façon générale, de rien faire qui puisse incommoder les autres occupants et les voisins.

L'entrée et la sortie des véhicules, spécialement la nuit, se feront le moins bruyamment possible, de façon à ne pas incommoder les occupants de l'immeuble. Les emplacements pour voiture seront offerts en location par préférence aux occupants de l'immeuble à prix égal; ils ne pourront être loués à des tiers qu'après que le syndic aura notifié au copropriétaire intéressé qu'il n'existe aucun amateur pour la location de son emplacement dans l'immeuble.

§ 7. Sanctions.

Le syndic puise dans le présent règlement le droit de poursuivre en justice au nom des propriétaires, l'annulation de toute location qui a été consentie en violation des interdictions édictées ci-avant.

Section II.- Parties communes.

Article 4.-

1. Principe.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements, flats, locaux privatifs,

et emplacements pour voiture, dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

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

Les parties communes de l'immeuble sont teintées de vert aux plans annexés à la Charte de l'Immeuble.

2. Détermination des parties communes.

Les parties communes comprennent le terrain, les fondations, les égouts, les murs de façade et de fond, la mitoyenneté des clôtures vers les propriétés voisines, l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, poutres et solives qui soutiennent le plancher ou revêtement, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-corps des terrasses, les persiennes ou volets), les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, électricité, vide-poubelles, chauffage, les installations de parlophone, ouvrès-porte et accessoires, dans la mesure où elles desservent plusieurs propriétés sauf toutefois, la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux et servant à l'usage exclusif de ces locaux), les portes d'entrée de l'immeuble, les halls d'entrée, les locaux réservés à l'entretien, les escaliers, les cages d'escaliers, les paliers, les dégagements, les ascenseurs avec la machinerie, les cages d'ascenseur, l'appareillage électrique des locaux communs, la toiture, l'infrastructure des terrasses, les gaines des vide-poubelles, les descentes d'eau, en un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

En principe, une chose n'est commune que dans la mesure où elle sert à l'usage de deux propriétaires au moins.

3. Répartition des parties communes.

La répartition des quotités dans les parties communes entre les divers locaux privatifs est établie dans un tableau qui demeurera annexé à la Charte de l'Immeuble.

4. Jardins.

Les jardins autour de l'immeuble sont chose commune.

Ils devront être maintenus en jardin d'agrément parfaitement entretenus.

5. Partage - Droits Réels.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

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

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

Chapitre III.- Service et administration de l'immeuble. Organes.

Article 5.-

L'assemblée générale des copropriétaires est souverain maître de l'administration et de la disposition de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs; elle oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Le tout dans les conditions précisées ci-après.

Si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait les fonctions. En cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le fonctionnement, les pouvoirs et les obligations de ces divers organes seront précisés dans le présent règlement.

Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire.

Article 6.-

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour et heure et à l'endroit fixés par le syndic dans la convocation.

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

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un quart de la totalité des quotités dans les parties communes.

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

Composition.

Article 7.-

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

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

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le syndic sera tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du syndic, 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 ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Les personnes morales peuvent déléguer une personne physique chargée de les représenter dans leurs relations avec les copropriétaires et le syndic.

Ce mandat doit être écrit.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour tout autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait 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-propiétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative mais ils devront élire un seul d'entre-eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toutefois permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial.

Minimium

Un copropriétaire absent à l'étranger pourra être représenté par son mandataire général, même si celui-ci ne rentre pas dans les catégories des mandataires agréés ci-avant.

Convocation - Ordre du jour - Bureau.

Article 8.-

Les convocations sont envoyées par lettre recommandée, au moins huit jours d'avance par les soins du syndic; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points inscrits à l'ordre du jour à l'exclusion de tous autres points.

X L'assemblée forme en son sein, un bureau pour une durée de six ans; ce bureau comprend un président et deux assesseurs.

Ces fonctions sont dévolues dans l'ordre aux propriétaires possédant le plus de quotités; elles peuvent être exercées par des personnes morales.

Les membres sortants sont rééligibles; à défaut la fonction passera à un autre propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités.

X Ce bureau porte également le nom de "Conseil de gérance". Les fonctions de secrétaire seront assumées par le syndic.

Validité des délibérations.

Article 9.-

25% X L'assemblée ne peut valablement délibérer que si elle réunit comme membres ayant voix délibérative la moitié au moins des copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quotités.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée avec le même ordre du jour, le délai de convocation étant le même.

Cette assemblée délibérera valablement quels que soient le nombre de copropriétaires et le nombre de quotités, présents ou représentés.

Cette double condition de majorité n'est pas nécessaire pour l'assemblée générale statutaire qui peut valablement délibérer chaque année, quels que soient le nombre de copropriétaires présents et les quotités représentées.

Voix - Majorité.

Article 10.-

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent statut; en cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

De façon générale, et sauf stipulation contraire, les décisions relatives à la jouissance des parties communes exigent la majorité simple, celle relatives au gros oeuvre de ces mêmes parties communes la majorité des trois/quarts; l'unanimité n'est requise que pour modifier la répartition des quotités dans les parties communes.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires; les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

Langue - Registre des délibérations - extraits.

Article 11.-

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle, à la majorité simple; cette même langue est en usage pour les relations entre la gérance et les copropriétaires et la tenue des documents de la copropriété. Tout copropriétaire peut obtenir la traduction, à ses frais, de tous les documents dans une autre langue.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter les procès-verbaux et en prendre copie, sans déplacement de ceux-ci, au domicile du syndic, qui en a la garde ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits de ces procès-verbaux sont signés par le syndic.

Chapitre IV.- Charges et Recettes Communes.

§ 1. Répartition des charges et des recettes communes - Principe.

Article 12.-

Toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, sans autre exception que celle ci-après au profit des emplacements pour voiture privatifs:

*Surveillance
nettoyage -
éclairage -
frais adm.*

- les emplacements privatifs à ciel ouvert ne participeront pas aux dépenses communes générales de l'immeuble mais par contre ils supporteront seuls, par part virile, les dépenses afférentes à l'ensemble de l'aire de parking en façade Lenneke Marelaan, devant l'immeuble;
- les emplacements privatifs couverts, en sous-sol, ne supporteront, eux, que les dépenses d'entretien intérieur du local affecté à ces parkings en totalité, dépenses qui seront comptabilisées séparément, à l'exclusion de toutes autres dépenses communes; en cas de doute sur la notion de "dépense d'entretien intérieur" la question sera tranchée souverainement par le syndic.

Composition.

Article 13.-

Les charges communes comprennent entre autres :

- 1) l'électricité et l'eau de la Ville pour le service des parties communes;
- 2) la rétribution du syndic;
- 3) le salaire du concierge, homme de peine, femme de ménage, société de nettoyage;
- 4) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun;
- 5) les frais d'achat des poubelles et divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble et, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes;

- 6) les frais généralement quelconques afférents au ~~salon-lavoir-en-sous-sol;~~
- ~~7) les frais de correspondances;~~
- 8) le paiement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le syndic;
- 9) les frais d'entretien des ascenseurs;
- 10) les frais d'entretien des jardins et des locaux communs;
- 11) les peintures extérieures et intérieures des parties communes;
- 12) les frais de justice exposés pour la copropriété;
- 13) le placement et la location des extincteurs imposés par la loi;
- 14) frais relatifs à la centrale de chauffe.

Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

Article 14.-

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

Ce supplément d'intervention sera établi, souverainement, par le syndic.

Recettes.

Article 15.-

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion indiquée par le tableau de répartition des quotités dans les parties communes, annexé à la Charte de l'immeuble.

Impôts.

Article 16.-

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

§ 2. Paiement des charges communes.

Article 17.- Provision pour les dépenses communes -
Approbation des comptes du gérant.

Pour faire face aux dépenses communes, le syndic est autorisé à réclamer trimestriellement une provision aux copropriétaires.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic, sur base de ses évaluations et exigible le jour de la réception provisoire des parties privatives, préalablement à la prise de possession de celles-ci; ultérieurement le montant de la provision trimestrielle sera fixé par le Conseil de Gérance qui déterminera s'il y a lieu le montant du fonds de réserve.

Tous les ans, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier; ces derniers signaleront au syndic les erreurs qu'ils auraient pu relever dans ce compte.

Si ce compte est débiteur, le copropriétaire intéressé devra dans la huitaine - même s'il y a contestation ou erreur - couvrir le syndic du débit, sans préjudice au versement de la provision pour le trimestre suivant; si au contraire, il est créancier le syndic imputera ce crédit sur la provision du nouveau trimestre.

Les comptes de gestion sont tenus par le syndic.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation du Conseil de Gérance qui après vérification fait rapport à l'Assemblée Générale.

Article 18.- Moyens de contrainte vis-à-vis du copropriétaire défaillant.

Si un copropriétaire ne versait pas la provision réclamée ou ne couvrirait pas le syndic de sa quote-part des dépenses de l'année écoulée, dans la huitaine du rappel qui lui aurait été adressé sous pli recommandé, dans l'un et l'autre cas, le gérant disposera des moyens de contrainte suivants.

Vis-à-vis du défaillant, le syndic pourra :

1° L'assigner en paiement des sommes dues (provision et dépenses effectuées en principal, intérêts, frais et accessoires) devant Monsieur le Juge de Paix compétent en conformité du Code Judiciaire; l'assignation sera lancée au nom de tous les copropriétaires individuellement, mandat contractuel et irrévocable étant donné par ceux-ci, à cette fin, au gérant, aussi longtemps qu'il sera en fonction.

2° Bloquer les services communs de l'appartement (eau, électricité) dans la mesure où cela est techniquement possible.

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété seront, de plein droit, productives d'intérêts au taux de dix pour cent l'an, nets de toutes taxes et retenues quelconques, à compter

du jour de l'envoi de la lettre recommandée de rappel dont il est question ci-dessus.

A titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement, le copropriétaire défaillant sera redevable envers la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat et d'huissier exposés par elle; ceci sans préjudice à toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre lui.

Vis-à-vis du copropriétaire défaillant, si le local est donné à bail, le syndic pourra toucher lui-même les loyers revenant au copropriétaire défaillant, à concurrence des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, sur sa seule quittance; délégation de loyers contractuelle et irrévocable est, en effet, consentie au profit de la gérance par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété.

Provision sera due sur ce point à la déclaration du syndic - même si le copropriétaire incriminé conteste son compte - et le locataire sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes qui seront quittancées par le gérant.

Article 19.- Fonds de réserve.

Le Conseil de gérance pourra également, s'il le juge utile, décider la création d'un fonds de réserve, destiné à faire face à des réparations ou des travaux qui s'avèreraient nécessaires dans l'avenir et qui seraient régulièrement décidés par les organes compétents de la copropriété.

Il déterminera le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation et fixera la quote-part contributive de chacun des copropriétaires.

Le recouvrement de cette quote-part s'exercera suivant les règles établies à l'article qui précède.

En cas de mutation, la quote-part dans le fonds de réserve reste en principe acquise à la copropriété; elle ne sera restituée au vendeur ou cédant que si elle a été mise conventionnellement à charge de l'acquéreur ou du cessionnaire et qu'après que celui-ci aura reconstitué de ses deniers la somme réclamée par le vendeur ou cédant.

Article 20.- Vente d'un local privatif.

En cas de vente d'un local, volontaire ou forcé, amiable ou judiciaire, au point de vue de l'obligation

aux dépenses communes, l'ancien propriétaire restera tenu envers la copropriété du paiement de sa quote-part des dépenses communes jusqu'à notification de la mutation ou du partage à la gérance.

Cette notification se fera par lettre recommandée à la poste et comprendra notamment les indications suivantes.

- a) date de l'acte et nom du notaire qui l'aura reçu;
- b) identité complète (nom, prénoms, profession, domicile) de l'acquéreur ou cessionnaire;
- c) date de prise en charge par lui des dépenses communes et des impôts.

La gérance ne sera tenue de libérer la provision versée par le vendeur qu'après apurement complet de ses comptes avec elle et constitution d'une nouvelle provision par l'acquéreur.

Chapitre V.- Réparations et travaux.

Principe.

Article 21.-

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf ce qui sera dit ci-après.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

Réparations urgentes.

Article 22.-

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle...

Il en est notamment ainsi du débouchage des vidè-poubelles ou des égoûts, du dépannage des ascenseurs, des brûleurs, des chaudières, de l'adoucisseur d'eau, des machines à laver et autres, de l'appel à un service d'entretien extérieur en cas de carence des concierges (maladie - période de battement entre deux concierges), conduites, tuyauteries et gouttières, bouchées ou crévées etc...).

Article 23.-

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau qui forment aussi le Conseil de gérance. Le Conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Réparations et travaux indispensables mais non urgents.Article 24.-

Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un quart des quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Modalités.Article 25.-

Les copropriétaires et les occupants devront donner accès à leurs appartements, locaux privatifs, studios et emplacements pour voitures pour toutes les réparations et nettoyage des parties communes.

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

Chapitre VI.- L'occupation de l'Immeuble.Section un - Entretien.Article 26.-

Pour conserver à l'immeuble son aspect de soin les travaux d'entretien, notamment en ce qui concerne la peinture, tant des parties communes que des parties privatives visibles de l'extérieur (fenêtres - portes palières), devront être effectués par un entrepreneur unique désigné par le syndic aux époques fixées et suivant le plan établi par l'assemblée générale.

Article 27.-

Les occupants devront assurer l'entretien des appareils de ventilation des cuisines, salles de bains et water-closet sans pour autant en modifier le réglage.

Section deux - Aspect.Article 28.-

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront

*font de
plan*

mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni linge ou autres objets quelconques.

X|| Il est interdit de déposer ou de laisser sur les terrasses tous objets quelconques autres que du mobilier spécialement conçu pour les terrasses et jardins.

Cette interdiction a pour but de conserver à l'immeuble un aspect soigné et agréable.

Section trois - Ordre intérieur.

Article 29.-

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

Article 30.-

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les rampes donnant accès aux emplacements de voiture les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

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

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

Article 31.-

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

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve; le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des trois quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

*Copy.
Havelin*

Article 32.-

L'assemblée générale, peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment pour l'usage des ascenseurs et des locaux communs.

Section quatre - Moralité - Tranquillité.Article 33.-

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

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de T.S.F. ou de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception radiophonique aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble si ce n'est les moteurs pour le chauffage la distribution d'eau chaude, le salon-lavoir, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

Article 34.-

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescrip-

tions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Section cinq - Service généraux.

Article 35.-

§ 1. Electricité.

La location des compteurs particuliers et la consommation incombent à l'occupant de chaque lot.

Pour les parties communes, la location des compteurs et la consommation incombent à tous les copropriétaires dans la proportion des quotités dans les choses communes.

§ 2. Eau froide.

1. L'abonnement au Service des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes, est souscrit en commun par les propriétaires.

2. Le syndic souscrit ou renouvelle la demande d'abonnement au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic sauf, le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

4. La première demande d'abonnement peut être souscrite par le constructeur de l'immeuble, au nom et pour compte des futurs copropriétaires.

Consommation.

La consommation incombe à l'occupant de chaque local privatif.

Les frais de location des compteurs et les frais de consommation pour les parties communes incombent à tous les copropriétaires dans la proportion des quotités dans les choses communes.

Ascenseurs.

Article 36.-

Les dépenses afférentes aux ascenseurs incombent aux divers copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Chauffage central - Eau chaude.

Article 37.-

L'immeuble est chauffé dans son ensemble par un chauffage à circulation d'eau chaude; il existe également une distribution d'eau chaude générale.

Les chaudières sont alimentées au gaz.

Les dépenses afférentes au chauffage sont supportées :

- a) à concurrence de vingt pour cent : par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété;
- b) à concurrence de quatre-vingts pour cent : au prorata de la consommation relevé à l'aide de compteurs de chaleurs.

Les dépenses afférentes à la circulation d'eau chaude sont supportées par les divers usagers au prorata de la consommation révélée par les compteurs volumétriques.

Modifications.

Article 38.-

L'assemblée générale peut, à tout moment, décider à la majorité des trois quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux ainsi que tout mode de répartition, autre que celui ci-avant prévu, des dépenses afférentes, à ces services (eau froide, électricité, ascenseurs).

Section six - Destination des locaux.

Article 39.-

Les appartements et studios des étages sont en principe destinés à l'habitation résidentielle; ils peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale à titre accessoire de l'habitation.

Les locaux du rez-de-chaussée sont à destination polyvalente : appartement - studio - profession libérale - bureau d'un standing analogue à celui d'une profession libérale - salles d'exposition, magasins de luxe, rien excepté ni réservé à condition que l'affectation des locaux n'entraîne aucune nuisance par bruits, odeurs, ou autrement pour les occupants de l'immeuble.

L'autorisation de donner à un local privatif au rez-de-chaussée l'une des affectations prévues à l'alinéa qui précède pourra être accordée par la société P.S. lors de la première vente de ce local ; elle pourra être assortie de l'octroi d'une exclusivité commerciale.

Ultérieurement et pour les locaux vendus sans cette autorisation, seule l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité pourra autoriser un changement d'affectation; le tout sous réserve des autorisations à obtenir des autorités compétentes pour l'exercice de telle ou telle activité professionnelle.

Article 40.-

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

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

Section sept - Emménagements - Déménagements.

Article 41.-

Les emménagements et déménagements devront être annoncés au syndic huit jours au moins d'avance.

Après chaque emménagement ou déménagement, le gérant sera appelé à constater l'état des lieux et réclamera à l'intéressé la réparation des dégâts effectués à cette occasion.

Section huit - Publicité.

Article 42.-

§ 1. Magasins.

La publicité est autorisée pour les magasins du rez-de-chaussée : sur toute la hauteur et largeur des vitrines et sur le linteau en dessous des terrasses du premier étage sur la largeur du magasin.

Cette publicité pourra être lumineuse ou non.

Le design de cette publicité en ce compris hauteur des lettres, couleurs, etc ... devra avant son exécution recevoir l'agrément préalable du syndic de l'immeuble.

§ 2. Locaux à usage professionnel.

Pour les locaux à usage professionnel au rez-de-chaussée, l'apposition d'une plaque est autorisée en façade; de même la publicité à l'intérieur des fenêtres du local, lumineuse ou non.

Le design de cette publicité ainsi que la grandeur de la plaque et le choix de l'emplacement devront recevoir l'agrément préalable du syndic de l'immeuble.

§ 3. Aux étages, il est interdit de faire de la publicité aux fenêtres, sur la façade, dans les halls, dégagements et, de façon générale, dans les parties communes.

Pour annoncer la vente ou la location des appartements, il sera fait usage de placards de type et dimensions à fixer par le syndic et à apposer aux endroits à désigner par lui.

Le syndic de l'immeuble fera choix, au rez-de-chaussée, à l'intérieur et/ou sur la façade ou dans le jardin à front de l'avenue, d'un emplacement pour la pose des plaques dont il déterminera le type avec le nom des occupants, leur profession et l'étage occupé; ces mêmes indications pourront être placées dans les ascenseurs dans les conditions précisées par l'architecte.

Section neuf - Gérance.

Article 43.-

Le Conseil de Gérance ou "Bureau" est composé, ainsi qu'il est dit ci-avant, du président ou, à son défaut, du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités et de deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera avec un maximum d'une fois par trimestre aux réunions du Conseil de Gérance avec voix consultative, à moins qu'il n'en fasse partie à un autre titre.

Le Conseil de Gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables, non urgents.

Le Conseil de Gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

Article 44.-

Principe.

Le syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; l'assemblée qui le nomme fixe sa rémunération.

Si le syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire sont fixés par l'assemblée.

Mission du syndic.

Le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale; s'il n'est pas copropriétaire, il assiste aux

assemblées générales mais sans droit de vote.

Il doit notamment :

- a) veiller au bon entretien des parties communes.
- b) assurer le bon fonctionnement des services communs.
- c) assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et prendre l'initiative de commander et faire exécuter ceux que l'urgence et la nécessité rendent indispensables.
- d) effectuer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté.
- e) présenter annuellement le compte particulier à chacun des intéressés et rendre compte annuellement à l'assemblée générale des comptes généraux des recettes et des dépenses avec toutes justifications à l'appui.
- f) gérer les fonds de la copropriété sous sa seule signature ainsi que le fonds de réserve s'il en est constitué un.
- g) assumer la garde de la charte de l'immeuble et des documents et archives intéressant la copropriété. En délivrer tous extraits et copies conformes à qui de droit.
- h) souscrire, aux noms des copropriétaires, tous contrats d'assurance pour le compte commun, suivant les directives de l'assemblée générale.
- i) instruire les contestations relatives aux parties communes surgissant avec des tiers ou entre copropriétaires; faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes mesures conservatoires nécessaires.
- j) représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des propriétaires par le seul fait des présentes, donne mandat contractuel et irrévocable au syndic en fonctions.
- k) donner connaissance aux nouveaux propriétaires des décisions de l'assemblée générale.
- l) passer toutes commandes et marchés auprès des fournisseurs de son choix.
- m) d'une manière générale, représenter les copropriétaires à tous actes ayant pour objet l'exécution d'une décision valablement prise par l'assemblée générale, y compris tous actes de disposition de parties communes.

Article 45.-

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

Section dix- Salon-lavoir - Locaux pour vélos et voitures d'enfants - Parkings communs à ciel ouvert - Atelier.

Article 46.-

Il existe dans l'immeuble une buanderie équipée.

§ 1. Salon - Lavoir.

L'accès du salon-lavoir au sous-sol est réservé aux occupants de l'immeuble.

Les machines qui s'y trouvent (machines à laver et essoreuses) fonctionnent à l'aide de jetons que les usagers peuvent se procurer auprès du syndic contre paiement.

En principe, le prix de ces jetons qui sera fixé par le syndic doit permettre le fonctionnement autonome de ce salon-lavoir sans intervention financière des copropriétaires non usagers.

Si pour une raison quelconque, la recette provenant de la vente des jetons s'avèrait insuffisante pour couvrir les frais, l'excédent sera considéré comme charge commune incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits, qu'ils fassent ou non usage de cette buanderie.

Seul l'usage du savon vendu par le syndic est autorisé au salon-lavoir, notamment pour éviter la formation excessive de mousse et l'encrassement des tuyauteries.

§ 2. Locaux pour vélos et voitures d'enfants.

Il existe au sous-sol des locaux pour vélos et voitures d'enfants.

§ 3. Parkings communs à ciel ouvert.

Il existe au rez-de-chaussée, sur le côté et à l'arrière du bâtiment, des emplacements de parking commun réservés aux visiteurs et fournisseurs de l'immeuble.

L'occupation permanente de ces emplacements est interdite par quiconque; l'occupation à titre temporaire sera réglementée par le syndic.

§ 4. Atelier.

Il existe au sous-sol un atelier, dont l'accès sera réglementé par le syndic.

Règlementation particulière.

Ces divers services pourront faire l'objet d'un règlement particulier établi par le syndic réglant notamment la fréquentation des locaux, l'admission des usagers, les heures d'ouverture et de fermeture, la réservation, la bonne tenue des lieux, etc ...

Section onze - Architecte de l'Immeuble.

Article 47.-

Monsieur Hugo Van Kuyck, Capuciennessenstraat, 29 à Antwerpen, est désigné en qualité "d'Architecte de l'Immeuble".

En cas d'empêchement de Monsieur Van Kuyck, l'assemblée générale procédera à la désignation d'un nouvel architecte de l'immeuble.

Chapitre VII.- l'Assurance.

Section première - Généralités.

Article 48.- Principes.

L'assurance peut porter :

- a) sur le bâtiment lui-même et son contenu;
- b) sur la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires en différentes circonstances;
- c) sur le risque d'accident du travail et chemin du travail.

Article 49.- Risques couverts - Capitaux garantis.

Le syndic souscrit toutes les assurances (contrats de dix ans) auprès de la société coopérative "La Prévoyance Sociale" à 1030 Bruxelles, rue Royale 151-153 "P.S. Building" et en ce qui concerne les assurances du travail auprès de la Caisse Commune d'Assurance de la Prévoyance Sociale Contre les Accidents du Travail, à la même adresse.

Les risques de l'incendie du bâtiment et la responsabilité des copropriétaires doivent obligatoirement être couverts, pour les autres risques, dont la couverture est prévue au présent règlement, ils pourront cesser d'être couverts à la suite d'une délibération de l'assemblée générale réunissant les trois/quarts des voix. Ceci sans préjudice aux risques dont la loi exige impérativement la couverture, tels par exemple, les accidents du travail.

Article 50.- Représentation de la copropriété vis-à-vis des assureurs.

De façon générale, le syndic est habilité de plein droit pour représenter la copropriété vis-à-vis des assureurs sans qu'il doive justifier dans chaque cas d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

C'est le syndic qui souscrit les polices, paie les primes et touche les indemnités sous sa seule quittance.

Article 51.- Paiement des primes - Surprimes.

Les primes des assurances décidées par l'assemblée générale sont considérées comme dépenses communes, incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété; il n'en sera autrement que dans les cas où le règlement de copropriété organise une contribution particulière au paiement de certaines primes.

Si une surprime et/ou un supplément de prime est due du chef de la profession exercée par un copropriétaire, ou un occupant de l'immeuble ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement, pour toute cause personnelle à un copropriétaire ou occupant, cette surprime ou supplément de prime sera exclusivement à charge du copropriétaire intéressé, sauf son recours éventuel contre l'occupant.

Article 52.- Assurance unique.

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux avantageux, toutes les assurances souscrites par un copropriétaire ou occupant dans les conditions précisées ci-après et ayant pour objet le bâtiment doivent être contractées auprès de la compagnie assurant le bâtiment contre les risques de l'incendie, à l'intervention du syndic.

Il en est de même des assurances couvrant la responsabilité d'un copropriétaire ou occupant; elles doivent être contractées auprès de la compagnie couvrant la responsabilité de la copropriété.

Article 53.- Police.

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

Ce même droit est réservé à chacun des occupants de l'immeuble dans la mesure où il s'agit d'assurances dont il supporte en définitive tout ou partie des primes ou surprimes.

Article 54.- Excédent éventuel d'indemnité.

En cas de sinistre, si en fait l'indemnité payée par

la compagnie n'est pas intégralement consacrée à la remise en état du bien sinistré, l'excédent éventuel est versé au fonds de réserve, dont la création est prévue par le règlement de copropriété.

Section deuxième - Assurance du bâtiment.

§ 1. Incendie et risques accessoires.

Article 55.- Principe.

Pour couvrir le risque de destruction totale ou partielle du bâtiment par suite d'incendie, une police unique sera souscrite par le syndic au nom de tous les copropriétaires auprès d'une compagnie du Groupe P.S. agissant seule ou comme apéritrice.

Article 56.- Parties communes - Parties privatives.

Cette assurance couvrira, contre les risques de l'incendie, tout l'immeuble, aussi bien les parties communes que les parties privatives.

Les capitaux couverts seront, s'il y a lieu, ventilés entre les parties privatives au prorata des quotités dans les parties communes rattachées à ces parties privatives.

S'il existe des parties communes générales et des parties communes particulières à certains groupes de constructions, des valeurs distinctes seront stipulées pour les différentes catégories de parties communes.

Article 57.- Risques accessoires.

Les risques de l'incendie s'étendront à tout dommage qui est la conséquence de l'incendie dans les conditions prévues par la loi sur les assurances et la police "type" incendie des diverses compagnies.

Il en sera notamment ainsi des risques généralement dénommés :

- frais de déblais et/ou de démolition;
- foudre, électricité, vapeur, toutes explosions;
- risque électrique;
- chute d'avions;
- tempête;
- chômage immobilier;
- dégâts des eaux consécutifs à l'incendie.

Article 58.- Recours des voisins.

L'assurance couvrira les copropriétaires et occupants contre le recours des voisins que l'incendie provienne d'une partie commune ou d'une partie privative, -----

d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers à un titre quelconque.

Par "voisin", il faut entendre tout tiers étranger à la copropriété et n'occupant pas une partie de l'immeuble à un titre quelconque.

Article 59.- Renon recours entre copropriétaires.

Pour ce qui concerne leurs rapports entre eux, les copropriétaires renoncent formellement à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux ou contre la copropriété du chef de la communication de l'incendie d'une partie de l'immeuble à une autre - cette partie fût-elle commune ou privative - ou aux objets se trouvant dans l'immeuble.

Article 60.- Renon recours des locataires et occupants.

Les copropriétaires s'engagent à faire renoncer par les locataires et occupants à tous recours contre eux-mêmes, les autres copropriétaires, les locataires et occupants de l'immeuble pour dommages subis par communication de l'incendie dans une partie quelconque de l'immeuble et aux biens s'y trouvant; ils seront personnellement tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

Dans les immeubles affectés pour plus de trois quarts à la location, les copropriétaires renonceront à tous recours contre les locataires ou occupants du chef des articles 1732 et suivants du Code Civil.

Article 61.- Assurance complémentaire.

Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte personnel, auprès de la compagnie assurant l'immeuble contre les risques de l'incendie ou d'une compagnie du même groupe à l'intervention du syndic, une assurance complémentaire à condition d'en supporter les charges et primes.

Ce complément d'assurance pourra couvrir :

- des capitaux supplémentaires : soit que le propriétaire intéressé juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisante, soit qu'il desire couvrir des améliorations apportées à son bien;
- des risques différents non couverts par l'assemblée générale, par exemple, la perte de loyers.

Dans cette hypothèse, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué

par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté dans le cadre des obligations imposées par la police.

Article 62.- Utilisation des indemnités en cas de sinistre.

Le sinistre peut être total ou partiel.

Les critères d'appréciation du degré de destruction sont établis au chapitre du Règlement de copropriété traitant de la "Destruction de l'immeuble".

Comme prévu à la police incendie "type" l'indemnité d'assurance sera affectée à la reconstruction de l'immeuble.

Dans l'hypothèse d'un sinistre total, l'assemblée générale, délibérant à la majorité des trois/quarts des voix, pourra cependant décider de ne pas reconstruire l'immeuble.

Dans ce seul cas, l'indemnité sera payable en espèces, sans obligation de reconstruire. Cette décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise régulièrement dans les conditions ci-avant prévues, sera assimilée par l'assureur, au cas de l'impossibilité légale de reconstruire; il paiera la totalité de l'indemnité comme si les bâtiments sinistrés avaient été reconstruits.

L'indemnité payée par l'assureur est touchée par le syndic sous sa seule quittance, sauf à ce syndic à se conformer pour le placement de cette indemnité aux instructions qui lui seront données par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'affectation de cette indemnité est la suivante :

A. En cas de sinistre partiel :

Le syndic emploie l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

B. En cas de sinistre total :

La reconstruction est la règle, à moins que l'assemblée générale ait décidé à la majorité des trois/quarts des voix de ne pas reconstruire le bâtiment.

Dans cette dernière hypothèse, l'indemnité d'assurance est partagée par le syndic entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans la copropriété.

En cas de reconstruction, l'indemnité d'assurance

est affectée à cette fin.

En cas d'insuffisance de l'indemnité à l'acquit des travaux de reconstruction, par suite de destruction partielle ou totale, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la propriété.

Le recouvrement de la quote-part de chacun est régi par les règles établies au chapitre relatif à "La Destruction de l'Immeuble", du Règlement de copropriété.

Article 63.- Objets mobiliers privatifs.

Chaque occupant de l'immeuble, qu'il soit ou non copropriétaire, doit contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques de l'incendie et les risques accessoires, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

§ 2. Dégâts des eaux.

Article 64.-

Une assurance sera souscrite par le syndic pour couvrir contre les dégâts des eaux l'immeuble (parties communes et parties privées) et tous les objets mobiliers pouvant s'y trouver appartenant à des copropriétaires.

Cette police sera souscrite au nom des copropriétaires, mais le bénéfice pourra en être étendu aux occupants de l'immeuble, moyennant surprime à payer par eux.

§ 3. Location.

Article 65.- Contribution du locataire au paiement des primes.

En cas de location, seront comprises dans les charges communes d'entretien incombant au locataire, sauf convention contraire entre lui et son bailleur :

- a) la surprime exigée par la compagnie du chef du recours contre le locataire (articles 1732 et 1735 du Code Civil);
- b) la surprime éventuellement exigée par la compagnie du chef de l'assurance du recours des voisins dans le chef des occupants;
- c) la prime de l'assurance dégâts des eaux (pour les objets lui appartenant ou pour couvrir sa responsabilité).

Le tout, bien entendu, dans la mesure où ces surprime et prime concernent les lieux occupés; la ventilation si elle n'est pas faite par la compagnie, sera effectuée souverainement par la gérance.

Section troisième - Assurance responsabilité.

Article 66.- Etendue.

Une assurance sera contractée par le syndic pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera obligatoirement ainsi :

- a) de la responsabilité du fait du bâtiment (articles 1384 al. 1er et 1386 du Code Civil) qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;
- b) de la responsabilité des appareils de levage, tels qu'ascenseurs, monte-charges, poutrelles servant aux emménagements et déménagements, et caetera ...
- c) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code Civil pour le personnel ouvrier ou employé utilisé par la copropriété.

Les polices "Responsabilité" devront contenir la stipulation suivante : "Seront considérés comme "tiers" les copropriétaires, locataires, occupants à un titre quelconque, les syndics, gérants, et concierges, les membres du personnel soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire".

Article 67.- Sinistres - Indemnités.

Les indemnités seront affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le gérant pour toutes voies de droit à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

Chapitre VIII.- La destruction de l'Immeuble.

Section première - Destruction totale.
Destruction partielle.

Article 68.-

La destruction du bâtiment peut être totale ou partielle.

Article 69.-

Le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes de l'immeuble.

Article 70.-

La destruction est considérée comme partielle aussi

longtemps qu'elle n'a pas atteint les trois/quarts au moins de la valeur de la bâtisse, terrain non compris.

Article 71.-

Le degré de destruction, en cas de contestation, est établi par un expert désigné par l'assemblée générale.

Pour apprécier le degré, l'expert procédera par la comparaison entre la valeur de la partie détruite et celle de l'édifice échappée à la destruction; sa décision est souveraine, à l'abri de tous recours.

Section deuxième - Obligation de reconstruction.

Article 72.-

En principe, il y a obligation pour les copropriétaires de reconstruire l'immeuble, partiellement ou totalement détruit.

Article 73.-

Cette reconstruction s'effectue sur base des plans primitifs, sauf accord unanime des copropriétaires sur des modifications à apporter à ces plans.

Sections troisième - Obligation pour les copropriétaires de participer aux frais de la reconstruction.

Article 74.-

Chaque propriétaire doit participer aux frais de la reconstruction dans la proportion de ses droits dans la copropriété. De ces frais est déduite l'indemnité éventuelle à laquelle la copropriété pourrait avoir droit à la suite de la destruction de l'immeuble, en cas d'assurance notamment.

Article 75.-

Il doit fournir sa quote-part de ces frais dans les conditions prévues au contrat d'entreprise approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires, tout paiement non effectué au terme prévu sera, de plein droit productif d'intérêts au taux en usage en matière commerciale.

L'assemblée générale pourra toujours exiger la consignation dans les conditions qu'elle déterminera de tout ou partie de l'entreprise avant l'exécution des travaux.

Article 76.-

Les copropriétaires peuvent contraindre par toutes voies de droit le consort défaillant à payer sa quote-part des frais de reconstruction.

Le copropriétaire en défaut d'acquitter sa quote-part des frais de reconstruction est tenu de céder aux copropriétaires qui lui en feraient la demande tous ses droits dans l'immeuble, sous réserve de sa quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction dont question ci-avant.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de la situation du bien, sur requête de la partie la plus diligente.

Section quatrième - Décision de l'assemblée de ne pas reconstruire.

Article 77.-

En cas de destruction totale, l'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité des trois/quarts des voix, décider de ne pas reconstruire le bâtiment.

Article 78.-

Dans ce cas, le régime de copropriété prend fin chacun des copropriétaires reprend ses choses privatives; les choses communes sont licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

Article 79.-

Le produit de cette licitation et l'indemnité éventuelle que la copropriété aurait touchée du chef de la destruction sont partagés entre les indivisaires dans la proportion de leurs droits respectifs.

Chapitre IX.- Dispositions générales.

Article 80.- Convention d'arbitrage.

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation et l'application du présent règlement général de copropriété entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndic seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera sans devoir respecter les formes et délais de la procédure, à l'exception des articles 1694 et 1701 - 6° du Code Judiciaire qui restent toujours d'application.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier .devoir d'information prescrit par lui; elle sera à l'abri de tout recours autre que la demande d'annulation dans les cas énumérés par l'article 1704 du Code Judiciaire.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause compromissoire, à la majorité des trois/quarts des voix.

Règlement de copropriété - Opposabilité aux tiers -
Minute des actes.

Article 81.-

Le Règlement de copropriété sera photocopié; des exemplaires seront soumis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

Le Règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit; il en sera de même des décisions des organes de la copropriété.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs en propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce Règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, sur une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Les premiers actes de ventes sont dressés par le notaire du vendeur à l'intervention éventuelle du notaire de l'acquéreur.

La minute de ces actes sera confiée au notaire du vendeur de façon à assurer la conservation de toutes les minutes chez une seule étude.

Article 82.- Election de domicile.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction; faute de quoi, ce domicile sera, de plein droit, censé élu dans l'immeuble même.

(suivent les signatures)

Enregistré 30 rôles sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre 2e bureau le 29 janvier 1975 volume 5 folio 54 case 17.
Reçu 150 francs. Le Receveur (s) Vansantvoet.

WOLUWE GARDEN - RESIDENCE RIK WOUTERS
 Lenneke Marelaan numéros 34 à 42 (Ancienne Annecy laan)

WOLUWE-SAINTE-ETIENNE

CHARTRE DE L'IMMEUBLE

Annexe 4.- Tableau de répartition des quotités dans les parties communes.

Dénomination	Nombre d'appartement	Quotités par appartement	Quotités par type d'appartement	Quotités par niveau
<u>Sous-sol</u>				
Caves	111	néant	néant	
Emplacement pour voiture	78	3	<u>234</u>	234)
<u>A ciel ouvert</u>				
Emplacement pour voiture	91	3	273	273) 507
<u>Rez-de-chaussée</u>				
Type E >	1	35	35	
" E'	1	61	61	
" D X	1	30	30	
" G X	1	77	77	
" H X	1	39	39	
" I X	1	77	77	
" J X	1	39	39	
" K X	1	53	53	
" L X	1	54	54	
" M X	1	64	<u>64</u>	529
<u>Etage type (du 1er au 13è étage)</u>				
Type F et M	26	81	2.106	
" G et L	26	55	1.430	
" H I J K	52	64	3.328	
Studio E	13	25	325	
" A B C D	52	29	<u>1.508</u>	8.697
<u>Etage technique</u>				
Studio F	1	36	36	
" G H I J K L M	7	33	<u>231</u>	267
				<u>10.000</u>
				=====

(suivent les signatures)

Enregistré 1 rôle sans renvoi à .Woluwe-Saint-Pierre
2e bureau le 29 janvier 1975 volume 5 folio 54 case 17.
Reçu 150 francs. Le Receveur (s) Vansantvoet.

WOLUWE GARDEN - RESIDENCE RIK WOUTERS
 Lenneke Marelaan numéros 34 à 42 (Ancienne Annecy laan)

WOLUWE-SAINT-ETIENNE

CHARTRE de L'IMMEUBLE.

Annexe 5.- Conditions spéciales afférentes au terrain.

L'acte de vente reçu par Maître Daniel GERARD, notaire à Bruxelles, en date du sept septembre mil neuf cent septante-deux, dont question à l'origine de propriété, contient ce qui suit :

"CONDITIONS SPECIALES".

§ 1. Superficie.

Une superficie de neuf ares quinze centiares destinée à l'élargissement de l'avenue d'Annecy a été cédée précédemment par la Société ETRIMO à la Commune de Woluwe-Saint-Etienne.

Cette parcelle est délimitée au procès-verbal de mesurage ci-annexé par les lettres H - K1 - S1 - S - B4 - B3 - B2 - et B1.

§ 2. Plan particulier d'aménagement.

Le bien vendu fait partie, avec un ensemble de terrains voisins, d'un plan particulier d'aménagement dénommé "Vyverwandelng" - décrété par Arrêté Royal du dix-huit janvier mil neuf cent soixante-huit, publié au Moniteur Belge du huit février de la même année cet arrêté Royal contient les prescriptions urbanistiques et le plan.

Cet Arrêté Royal abroge et se substitue à toutes les servitudes et conditions particulières qui étaient reprises dans les titres de propriété antérieurs et qui avaient été imposées par la Société d'Assainissement de la Woluwe; ces servitudes et conditions spéciales ne sont, en conséquence, pas reprises dans le présent acte.

§ 3. Convention avec la Commune de Woluwe-Saint-Etienne.

Permis de lotir - Permis de lotir (complément).

A. Préalablement à l'Arrêté Royal du dix-huit janvier mil neuf cent soixante-huit et en vue de l'obtention de celui-ci, une convention relative aux terrains compris dans le plan d'aménagement a été signée à la date du vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-sept entre la Commune de Woluwe-Saint-Etienne d'une part

et la société ETRIMO d'autre part, stipulant en son nom et au nom du propriétaire d'une parcelle voisine comprise dans le plan d'aménagement, Monsieur Maurice SIGAL à Ixelles, auteur de la société acquéreur.

B. La société ETRIMO a introduit auprès de la Commune de Woluwe-Saint-Etienne une demande d'autorisation de lotir, dans le cadre du plan particulier d'aménagement décrété par l'Arrêté Royal du dix-huit janvier mil neuf cent soixante-huit.

Cette autorisation de lotir a été accordée par délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Etienne en date du trois mai mil neuf cent septante-deux (sous la référence communale) 871.3/V 72 et de l'Urbanisme : B.P. A. 9-1. 287. 22) et complétée par une nouvelle délibération de ce même Collège des Bourgmestre et Echevins en date du treize juin mil neuf cent septante-deux (sous les mêmes références).

L'autorisation de lotir du trois mai mil neuf cent septante-deux précise :

- que les prescriptions urbanistiques du P.F.A. n° 9 approuvé par l'Arrêté royal du dix-huit janvier mil neuf cent soixante-huit restent d'application; article 1 - 1° -
- et que la convention précitée du vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-sept entre la Commune et la société ETRIMO, dont le texte complet est annexé à la délibération communale, "fait partie intégralement de cette autorisation de lotir"; article 1 - 3° -

Elle sera, pour le surplus, reprise en détail sub littera D du présent paragraphe.

C. Le bien présentement vendu forme le lot F du permis de lotir.

Ce permis autorise l'édification sur ce lot F de quatorze mille six cent vingt-cinq mètres carrés de constructions plancher.

L'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance de cet Arrêté Royal, du plan d'aménagement et des prescriptions urbanistiques qu'il accompagne, de la convention précitée du vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-sept, de l'autorisation de lotir du trois mai mil neuf cent septante-deux et de l'autorisation complémentaire du treize juin mil neuf cent septante-deux.

Il est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant de l'ensemble de ces

documents pour la société venderesse, sans intervention de celle-ci ni recours contre elle sous réserve des amendements et précisions ci-après, dans la mesure ou les uns et les autres concernant le bien vendu (Lot F du permis de lotir).

Les divers points repris à la convention précitée du vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-sept, reproduits in extenso dans le permis de lotir du trois mai mil neuf cent septante-deux, sont successivement analysés ci-après :

I. Du plan.

1. Le plan d'aménagement est celui annexé à l'Arrêté Royal du dix-huit janvier mil neuf cent soixante-huit.

II. De l'infrastructure.

2. Tous les travaux d'équipement dans les limites intérieures du plan vendu seront exécutés au frais exclusifs de la société acquéreur.

3. Lors de l'élargissement du chemin vicinal n° 23 (Annecyiaan) à vingt mètres (dix mètres de part et d'autre de l'axe actuel de ce chemin), la société acquéreur s'engage à céder gratuitement à la commune de Woluwe-Saint-Etienne l'assiette de voirie correspondant à l'élargissement, sur toute la longueur de la façade du bien acquis.

Dans cette voirie, la société acquéreur devra prévoir à ses frais l'équipement de l'eau-gaz-électricité.

Elle supportera seule les frais de cet équipement dans la mesure où elle en aura l'usage exclusif; dans le cas contraire, elle pourra récupérer une quote part des frais à charge des autres utilisateurs de cet équipement.

4. La voirie latérale communale du Boulevard de la Woluwe sera aménagée par l'Etat Belge et entretenue par la Commune de Woluwe-Saint-Etienne.

5. Pour l'amélioration des chemins vicinaux 22 et 23, le Collège des Bourgmestre et Echevins désignera ultérieurement l'auteur du projet. Chaque riverain supportera la charge de l'amélioration des dites voiries.

6. Les taxes de voirie, relatives à la création de nouvelles rues projetées ou à l'aménagement des rues existantes, seront récupérées à charge des propriétaires riverains, conformément au règlement communal existant relatif à la récupération des taxes.

Il est loisible, à cet égard, à la société acquéreur, en cas de construction et de revente d'appartements sur le

terrain acquis de faire reprendre cette charge proportionnellement par les acquéreurs de ces appartements.

7. Le timing des constructions déterminera le timing des travaux de voirie.

Ce timing sera établi de commun accord avec le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Etienne de façon à ne pas entraver le programme de construction de la société acquéreur.

8. Les frais d'équipement de l'éclairage public des voies 22 et 23 seront à charge de la société anonyme ETRIMO et consorts à raison de cinquante pour cent (50 %) pour la partie de leur propriété riveraine aux rues. Les cinquante pour cent (50 %) restant seront supportés par les propriétaires riverains ou par la Commune pour compte de ces derniers.

Les modalités d'exécution concernant l'équipement de l'éclairage public seront précisées ultérieurement par la Commune.

La Commune s'engage pour la partie à sa charge d'appliquer les mêmes modalités.

En ce qui concerne la voie latérale du Boulevard de la Woluwe, l'aménagement de l'éclairage public sera entièrement à charge d'ETRIMO et consorts, sauf prise à charge de l'Etat.

III. De l'aménagement d'un parc promenade le long des étangs.

9. Une partie du terrain à front du Boulevard de la Woluwe sera éventuellement cédée à l'Etat Belge en vue d'y aménager un parc public.

10. Dans l'éventualité où cette cession ne serait pas réalisée, la Commune de Woluwe-Saint-Etienne s'engage à assurer l'entretien de la partie qui serait réservée à la circulation publique, c'est-à-dire d'un piétonnier bordant la rivière de la Woluwe et des pièces d'eau éventuellement aménagées en bordure de celui-ci.

L'aménagement de ce piétonnier et des éventuelles pièces d'eau étant dans ce cas à charge de la société anonyme ETRIMO.

Pour le cas où cette cession n'aurait pas lieu, la Commune dans son autorisation de lotir (complément) faisant l'objet de la délibération du Collège du treize juin mil neuf cent septante-deux, a opéré la répartition du coût de ces travaux sur fondement d'une estimation de trois millions cinq cent mille francs à elle fournie par les services du Plan Vert de l'Etat entre ces Divers lots dans les proportions reprises sous le D du présent paragraphe.

IV. Zone à destination publique.

11. N'intéresse pas.

V. Des logements.

12. La société anonyme ETRILLO et consorts s'engagent à construire au fur et à mesure des ventes à des acquéreurs, les immeubles prévus aux plans qui seront soumis à l'approbation des autorités communales.

Les travaux seront entamés dès réception des autorisations de bâtir et seront poursuivis suivant un timing à établir de commun accord à ce moment.

Comme il est dit ci-avant, le permis de lotir autorise l'édification sur le bien vendu (lot F) de quatorze mille six cent vingt-cinq mètres carrés de constructions plancher.

13. La publicité sur panneaux sur le territoire de la Commune de Woluwe-Saint-Etienne sera exclusivement unilingue flamande.

La publicité par annonces sera à part égale effectuée entre le néerlandais et autres langues.

VI. Droit de passage.

14. Sur tous les terrain faisant partie du P.F.A. n° 9, les prescriptions relatives aux servitudes de passage seront d'application, ce qui veut dire, qu'une autorisation doit être donnée par les propriétaires ----- pour le passage souterrain des égouts, conduites électricité, gaz, eau, téléphone, chauffage, etc ...

VII. Différends.

Sans modification.

D. L'autorisation de lotir du trois mai mil neuf cent septante-deux, après avoir reproduit la convention Commune de Woluwe-Saint-Etienne/ETRILLO et Consorts en date du vingt-six septembre mil neuf cent soixante-six, analysée ci-avant sous III du § 2, ajoute en son article 1 :

" 2° On devra introduire, en même temps qu'une demande
 " éventuelle de l'autorisation de bâtir pour la
 " construction d'un bâtiment concernant les lots stipulés sur le plan, un plan comprenant les chemins
 " d'accès jusque et autour du bâtiment ainsi qu'un
 " plan d'aménagement de la zone verte, approuvés,
 " par le Collège des Bourgmestre et Echevins,"

Les 1° et 3° de cet article ont été analysés ci-avant. Elle poursuit sous le même article :

- " 4° L'autorisation est valable pour autant que la
 " garantie soit versée par ETRIMO sous concordat
 " ou les Consorts pour les travaux mentionnés au
 " point trois et ceci avant le commencement de ceux-
 " ci. A la première demande du Collège des Bourgmest-
 " re et Echevins, cette somme devra être versée à
 " la Caisse Communale.
- " 5° La société anonyme ETRIMO sous concordat judiciai-
 " re cèdera, gratuitement à la Commune de Woluwe-
 " Saint-Etienne, avant la mise en cours de l'auto-
 " risation de lotissement, la parcelle cadastrée
 " section C partie n° 184 c sous teinte bleue sur
 " le plan de lotissement et comprenant vingt-deux
 " ares quarante-quatre centiares.
- " 6° La société anonyme ETRIMO sous concordat judiciai-
 " re cèdera gratuitement à la Commune de Woluwe-Saint-
 " Etienne, la parcelle cadastrée section C parties
 " numéros 183 d - 192 b - 192 c, indiquée sur le
 " plan de lotissement comme "zone verte" comprenant
 " un hectare dix-huit ares quatre-vingt-huit centia-
 " res ainsi qu'une garantie pour l'aménagement de
 " cette zone verte d'un montant de trois millions
 " cinq cent mille francs (3.500.000) à verser à la
 " Caisse Communale pour la prise en cours de cette
 " autorisation".

L'autorisation visée au 4° et 6° ci-dessus est
 l'autorisation de bâtir.

Le 6° de l'article 1 de l'autorisation de lotir du
 trois mai mil neuf cent septante-deux a été remplacée
 dans l'autorisation de lotir (complément) - délibéra-
 tion de la Commune de Woluwe-Saint-Etienne du treize
 juin mil neuf cent septante-deux, par le texte suivant :

" Au cas où le terrain de la zone verte ne serait pas
 cédé à l'Etat, les travaux commenceront après la mise
 sous toit du quatrième lot et ceci au plus tard le
 trente et un décembre mil neuf cent septante-trois.
 Afin de garantir l'exécution, les différents proprié-
 taires des lots, qui font l'objet du présent permis de
 lotir, devront se porter garants auprès de la caisse
 communale ou par garantie bancaire, avant le commence-
 ment des travaux et ceci pour une somme de trois millions
 cinq cent mille francs (3.500.000) au prorata des mil-
 lièmes ci-dessous :

Lot A	975/dixmillièmes
Lot B	1.500
Lot C	1.500
Lot D	975

Lot E	1.500/Dixmillièmes
Lot F	1.120
Lot G	960
Lot H	<u>1.470</u>
Total	10.000/Dixmillièmes"

Suivent, enfin, les articles 2, 3 et 4 de l'autorisation de lotir rédigés comme suit :

- "Art. 2.- Pour que l'aménagement des voiries 22 et 23 se fasse logiquement l'exécution des bâtiments se fera dans l'ordre suivant :
- " 1° lot A
- " 2° lot B
- " 3° lot C
- " 4° lot E
- " 5° lot F
- " La création d'un bâtiment sur le lot G sera seulement possible au cas où cette parcelle, le long de la route latérale du Boulevard de la Woluwe sera normalement carrossable pour les piétons et voitures et pour autant que cette route soit complètement achevée au moment de la prise en possession des bâtiments.
- "Art. 3.- On pourra se servir de l'autorisation uniquement dans les quarante jours, à compter de la communication de celle-ci et pour autant que le fonctionnaire autorisé n'a pas donné l'ordre de la suspension de l'autorisation.
- "Art. 4.- Copie de la décision est envoyée au demandeur ainsi qu'au fonctionnaire autorisé pour l'exécution éventuelle du droit de suspension, qui est accordé par la Loi au dernier nommé".

La société ETRIMO, par l'organe de son représentant, fait observer que le délai de suspension de quarante jours du permis de lotir du trois mai mil neuf cent septante-deux, prévu par la Loi au profit du fonctionnaire compétent de l'administration centrale de l'Urbanisme, est écoulé.

Il est fait observer que les textes repris ci-avant se réfèrent à des documents officiels rédigés en néerlandais; pour la compréhension des parties, ces documents ont été traduits en français.

L'acquéreur a été mis en possession du texte original en néerlandais, qui seul fait foi.

§ 4. Parc du plan d'Aménagement.

En dehors du parc promenade le long des étangs "zone verte", dont il est question dans la convention entre la Commune de Woluwe-Saint-Etienne et la société ETRIMO et consorts, analysée ci-avant sous le § 3 qui précède, le plan d'aménagement, décrété par l'Arrêté Royal du dix-huit janvier mil neuf cent soixante-huit, prévoit la création d'un parc entre les divers lots compris dans l'autorisation de lotir précitée.

Au sujet de ce parc, la société ETRIMO, par l'organe de son représentant, prend envers l'acquéreur les engagements suivants :

- 1° Elle achèvera conformément aux prescriptions des autorités compétentes, l'aménagement de la partie de ce parc comprise dans le lot H du permis de lotir.

Ce parc a fait l'objet, à sa requête, de deux actes de base dressés par le Notaire Gerard prénommé, sous l'appellation "Park Hof ter Eycken" respectivement le quatre septembre mil neuf cent soixante-huit (terrain affecté aux pavillons 1 - 2 - 3 et 4 du lot H) et le six juin mil neuf cent soixante-neuf (terrain affecté aux garages B.C.D. dans ce même lot H), ces deux actes transcrits au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier, le quatre octobre mil neuf cent soixante-huit volume 3622 numéro 1 et le second, le deux juillet mil neuf cent soixante-neuf volume 3740 numéro 54.

Cet aménagement se fera aux frais et sous la responsabilité exclusifs de la société ETRIMO; il s'étendra sur la partie de terrain surplombant les galeries de garages.

- 2° Elle garantit que l'entretien de ce parc sera assuré, exclusivement par les copropriétaires des appartements et garages construits sur le lot H, en dehors de toute intervention de l'acquéreur et des propriétaires des autres lots compris dans le lotissement ou de leurs ayants droit.
- 3° Elle met fin à toutes servitudes qui pourraient exister entre le bien vendu et les autres lots, lui appartenant encore, et qui n'auraient d'autre origine que la destination du père de famille.

Sont seules maintenues les servitudes de passage souterrain, d'un lot sur l'autre, des égouts et des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité prévues à la convention Commune de Woluwe-Saint-Etienne/

ETRIMO et la servitude de passage carrossable et/ou piétonnier, d'un lot sur l'autre, pour assurer l'accès vers les voies publiques conformément au tracé qui sera établi par les autorités compétentes, à travers le parc.

Chacun des fonds servant assurera l'entretien de l'assiette de la servitude sur son lot.

Pour autant que de besoin, la société ETRIMO garantit à l'acquéreur que les effets des actes de base précités sont limités au seul lot H.

- 4° Par voie de conséquence, il est précisé que le propriétaire de chacun des lots ou ses ayants droit devra aménager et assurer l'entretien à ses frais de la partie du parc se trouvant ----- sur son lot en harmonie avec le restant du parc conformément aux prescriptions des autorités compétentes, et ce, sans aucune intervention de sa part dans les autres lots.

§ 5. Egouts.

La Société ETRIMO a déjà réalisé, dans le lotissement, un réseau d'égouts destiné à desservir l'ensemble des bâtiments à édifier dans les divers lots.

Il sera loisible à l'acquéreur de raccorder sur ce réseau d'égouts le bâtiment qu'il est appelé à édifier sur le lot; s'il fait usage de cette faculté il devra payer à la société ETRIMO une indemnité à convenir.

§ 6. Constructions - Urbanisme.

1. De façon générale, pour tout ce qui concerne les constructions à édifier (zones de recul et de non bâtisse, hauteur et profondeur des bâtiments, trottoirs, niveaux, alignements et toutes autres questions similaires) l'acquéreur devra se conformer à toutes les prescriptions édictées ou à édicter par les autorités administratives compétentes, sans intervention de la société vendeuse ni recours contre elle.

2. Pour satisfaire au prescrit de l'article 44 § 5 de la Loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante deux organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du vingt-deux avril mil neuf cent septante et du vingt-deux décembre mil neuf cent septante, le notaire soussigné signale à l'acquéreur qu'aucune construction ni aucune instal-

lacion fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édiflée sur le bien acquis tant que le permis de bâtir n'aura pas été obtenu."

Dans la Charte de l'Immeuble, la P.S. a pris à sa charge exclusive l'ensemble des obligations à elle imposées aux termes de l'acte précité à la seule exception de celles relatives à l'entretien du parc sur le lot affecté à l'Immeuble qui demeurera à charge de la copropriété, en harmonie avec le restant du parc conformément aux prescriptions des autorités compétentes.

(suivent les signatures)

Enregistré 10 rôles sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre 2e bureau le 29 janvier 1975 volume 5 folio 54 case 17.
Reçu 150 francs. Le Receveur (s) Vansantvoet.

WOLUWE GARDEN - RESIDENCE RIK WOUTERS

Lenneke Marelaan numéros 34 à 42 (ancienne Annecy laan)

WOLUWE-SAINT-ETIENNEAnnexe 6.- Bouwvergunning.

Provincie Brabant.
 Arrondissement Halle-Vilvoorde
 Gemeente Sint-Stevens-Woluwe.
 Formulier B.
 nr. Dossier
 gemeente 871.11.B74/53.
 Réf. nr.
 Stedebouw 1.287.22.

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen,
 Gelet op de aanvraag ingediend door P.S. Coöperatieve
 Verzekeringsmaatschappij, Koningsstraat 151, 1030 Brus-
 sel met betrekking tot een perceel gelegen, Lenneke
 Marelaan 34 à 42 Sectie C nr. 188/d en strekkende tot
 het oprichten van een appartementsgebouw.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag
 de datum draagt van 8 juli 1974.

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie
 van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, ge-
 wijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december
 1970;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het
 bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971
 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de
 bouwaanvragen;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel
 begrepen is een bij koninklijk besluit van 18 januari
 1968 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet
 zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van de wet van
 29 maart 1962;

Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen
 verricht zullen worden binnen het gebied van een verke-
 veling waarvoor door stedebouw op 3 mei 1972 naar beho-
 ren vergunning verleend is; dat deze vergunning niet
 vervallen is;

Gelet op de beslissing van (blanco) van de gemachtigde
 ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van
 (blanco) van het kollege afwijking wordt toegestaan voor
 bedoel plan van aanleg/verkavelingsplan;

Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 45, § 1 van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is;

Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen;

Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

Gelet op de algemene bouwverordeningen;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Besluit :

Artikel 1.-

De vergunning wordt afgegeven aan de P.S. Coöperatieve Verzekeringsmaatschappij, Koningsstraat 151, 1030 Brussel, die ertoe gehouden is :

- 1° De bepalingen van het gemeentelijk bouwreglement evenals de bepalingen van de verkavelingsvergunning d.d. 3 mei 1972 ref. 1.287.22, stipt na te leven.
- 2° De "technische bouwlaag" in overeenstemming te brengen met de ministriële omzendbrief nr. 41 van 5 augustus 1965, gewijzigd door de ministriële omzendbrief nr. 41bis van 6 maart 1967.
De gewijzigde plannen zullen vóór de aanvang der werken voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen en aan de ambtenaar van het Bestuur voor de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening.
- 3° Volgende voorwaarden en verplichtingen na te leven:
 - a) Het aanleggen op eigen kosten door de vergunninghouder van de weg nr. 23 (genoemd Lenneke Maroweg) vanaf de grensscheiding tussen de gemeenten Kraainem en Sint-Stevens-Woluwe tot aan de ontworpen Hypokrateslaan, overeenkomstig de plannen en lastenboek goedgekeurd door de Gemeenteraad van Sint-Stevens-Woluwe in zijn zitting van 26 juli 1974.
 - b) Het uitrusten van voornoemde baan op eigen kosten van de vergunninghouder met de nodige leidingen voor gas, water (brandkranen inbegrepen), electriciteit en T.V. kabeldistributie, met de openbare verlichting overeenkomstig plannen en lastenboeken door het College van Burgemeester en Schepenen goed te keuren. Zo nodig, zal de vergunninghouder de daartoe bestemde sommen aan

de gemeente Sint-Stevens-Woluwe storten binnen de maand van haar eerste verzoek.

- c) Het aanvatten van voornoemde werken door de vergunninghouder uiterlijk zes maanden na de aanvang van de bouw van het residentieel complex en hun beëindiging ten laatste 100 werkdagen nadien. Eventuele omstandigheden die aanleiding zouden kunnen geven tot vertraging gedurende de uitvoering van de werken moeten aan het College van Burgemeester en Schepenen worden voorgelegd.
 - d) Het toelaten door de vergunninghouder en zijn aangestelden van het controletoezicht door de gemeente Sint-Stevens-Woluwe op de uitvoering van de werken en dit gedurende hun ganse duur.
 - e) Het verbieden door de vergunninghouder een woongelegenheid te laten betrekken zolang voornoemde werken en openbare nutsvoorzieningen door de gemeente Sint-Stevens-Woluwe niet voorlopig worden aanvaard.
 - f) Het kosteloos overdragen door de vergunninghouder aan de gemeente Sint-Stevens-Woluwe van de aangelegde wegenis en haar infrastructuur, zonder enige financiële tussenkomst voor deze laatste wat betreft eventuele bijwerken, herstellingen, en die zouden opgenomen zijn in het verslag van de voorlopige oplevering.
 - g) Het verzekeren tijdens de uitvoering van de werken door de vergunninghouder en zijn aangestelden van de toegang tot de zandgroeve van de heer Van Pachtenbeker zodat op geen enkel ogenblik de uitbating nadeel of hinder ondergaat.
- 4° Van de afgegeven vergunning slechts gebruik te maken indien binnen de 20 dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht.
- 5° De bepalingen van het "belangrijk bericht voor de bouwers van de gemeente Sint-Stevens-Woluwe", die integraal deel uitmaken van deze vergunning, evenals het advies inzake brandbeveiliging en evacuatie d.d. 26 april 1974, stipt na te leven.

Artikel 2.-

De werken of handelingen waarvoor de vergunning is

verleend, mogen niet langer dan tot (blanco) in stand blijven.

Artikel 3.-

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Artikel 4.-

De vergunninghouder geeft het kollege van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Artikel 5.-

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

De 7 augustus 1974.

VANNEGE HET KOLLEGE :

De sekretaris,
get.
W. POTURS.

De burgemeester,
get.
E. VAN NEROM.

Voor eensluidende uitgifte,
Sint-Stevens-Woluwe, 8 augustus 1974.
De Burgemeester,
E. VAN NEROM.

(volgen de handtekeningen)

Enregistré 3 rôles sans renvoi à Woluwe-Saint-Fierre
2e bureau le 29 janvier 1975 volume 5 folio 54 case 17.
Reçu 150 francs. Le Receveur (s) Vansantvoet.

WOLUWE GARDEN - RESIDENCE RIK WOUTERS

Lenneke Marelaan numéros 34 à 42 (ancienne Annecyiaan)

WOLUWE-SAINT-ETIENNEAnnexe 7.- Procès-verbal de mesurage.

Nous soussigné,
Jacques Boulvin, Géomètre-Expert Immobilier, assermenté en cette qualité devant le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, immatriculé U.B.G. n° 1405, dont les bureaux sont installés square Vergote n° 1 à 1200 Bruxelles.

Agissant à la requête de:

"LA PREVOYANCE SOCIALE", Société Coopérative d'Assurances, dont le siège est établi au P.S. Building, rue Royale n° 151-153 à 1030 Bruxelles.

Déclarons avoir procédé au mesurage d'une parcelle de terrain sise en la Commune de Woluwe-Saint-Etienne, et connue ou l'ayant été au Service du Cadastre sous la Section C, partie des n° 188a - 194b.

Nous basant notamment sur le procès-verbal de mesurage dressé le 25 octobre 1967 par Monsieur J. VAN NEROI, Géomètre-Expert Immobilier, et sur les procès-verbaux de bornage dressés par le précité et nous même les 10 et 26 septembre 1969 et le 20 octobre 1971, ainsi que sur notre plan de mesurage établi le 15 mai 1972, nous avons représenté cette parcelle par le polygone S2 - B1 - A - B - C - D1 - D - E - F - G - H - I - K - S2, au plan ci-contre, dressé à l'échelle de 1 à 500.

Nous reconnaissons à cette parcelle, une longueur de façade selon le futur alignement de l'avenue d'Annecy de :

Cent vingt-neuf mètres, cinquante-neuf centimètres (129,59 mètres) et une superficie de :

Un hectare, cinq ares, quatre-vingt-neuf centiares (1 ha 05 a 89 ca).

En foi de quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal établi en un exemplaire et trois copies, et l'avons signé en nos bureaux ce vingt-six septembre 1974.

Le Géomètre-Expert
(s) Jacques Boulvin.

(suivent les signatures)

Enregistré 1 rôle sans renvoi à Woluwe-Saint-Pierre
2e bureau le 29 janvier 1975 volume 5 folio 54 case 17.
Reçu 150 francs. Le Receveur (s) Vansantvoet.