



ÉTUDE
DU NOTAIRE

KANTOOR
VAN NOTARIS

Guy DUBAERE

Détenteur des minutes de
Maîtres Maurice et Jean-Paul HOGENKAMP

Bewaarder der minuten van
Meesters Maurice en Jean-Paul HOGENKAMP

AVENUE DE JETTE 171
1090 BRUXELLES

JETTELAAN 171
1090 BRUSSEL

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-NEUF.

Le cinq septembre.

Par devant Nous, Maître Guy DUBAERE, Notaire résidant à Jette-Bruxelles.

A COMPARU :

a

:

:

C.à.C.

Agissant en sa qualité d'administrateur-délégué de la dite Société, conformément à la décision de l'assemblée générale du seize octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept.

Laquelle comparante a, par les présentes, exposé ce qui suit :

La Société est propriétaire du bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE DE JETTE :

Une parcelle de terrain sise à front de l'avenue Jean Joseph Crocq, où elle présente un développement de façade de trente mètres dix centimètres, contenant en superficie, d'après titre, six ares quatre-vingt-sept centiares, cadastrée première division Section B numéro 226/q/2.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le terrain prédécrit appartenait à :

CONDITIONS SPECIALES.

Le titre de propriété de la Commune de JETTE ne stipule aucune condition spéciale pouvant actuellement encore être d'application, en raison de la démolition des immeubles érigés jadis sur le dit terrain.

CONDITIONS.

Il est, en outre, convenu que si la comparante fait usage de son droit de construire, elle sera tenue de se

conformer aux règlements des autorités compétentes, ainsi qu'aux prescriptions urbanistiques figurant au plan particulier d'aménagement numéro 206 du Quartier Heymbosch, approuvé par l'arrêté royal du cinq septembre mil neuf cent quatre-vingt-six.

Toutes les contestations qui pourraient être soulevées au sujet ou à l'occasion des constructions à ériger par les propriétaires, voisins ou d'autres, devront être visées par la comparante, à ses frais, risques et périls.

CONSTRUCTION - PLAN.

Sur la parcelle de terrain prédécrite, la comparante a décidé de construire un immeuble à appartements multiples.

A cet effet, elle déclare avoir fait établir les plans de la construction par Messieurs Michel Leclercq et Luc Blondin, Société Coopérative "Bi-Arch", à Woluwé-Saint-Pierre, rue de la Woluwe 114.

La comparante reconnaît que le Notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions de la loi organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux et modifiée par la loi du vingt-deux avril mil neuf cent septante et elle déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires.

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevinsen date du vingt-sept janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit, sous la référence 283/FL/62.

La construction sera exécutée par la Société Anonyme "DELIM" qui se réserve d'exécuter elle-même le parachèvement ou de le faire exécuter par les sous-traitants de son choix et aux conditions à convenir par elle.

ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, la Société Anonyme "DELIM", comparante, Nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer le dit immeuble avec son terrain sous le régime de la loi de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, étant l'article 577 Bis du Code Civil.

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires, dans les dépenses communes, la Société Anonyme "DELIM", a établi un "Règlement de Copropriété", lequel sera obligatoirement pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayant-droits à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte :

a) Le statut réel de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou d'une

partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires ; ce statut sera opposable à tous et aux tiers par la transcription du présent acte et de ses annexes à la conservation des hypothèques.

b) Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux délais de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

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

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

Les copropriétaires, titulaires d'un droit réel dans l'immeuble seront subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations résultant du présent acte de base et des stipulations y reproduites et ils y subrogent leurs ayant-droits et ayant-causes à tous titres.

La Société Anonyme "DELIM", Nous a ensuite remis pour être déposés au rang de Nos minutes, les documents suivants:

1. L'annexe I, étant la description de l'immeuble et le tableau des quotités ;
2. L'annexe II, étant le règlement de copropriété ;
3. L'annexe III, étant le plan d'implantation ;
4. L'annexe IV, étant le plan du sous-sol ;
5. L'annexe V, étant le plan du rez-de-chaussée ;
6. L'annexe VI, étant le plan des étages (premier, deuxième et troisième) ;
7. L'annexe VII, étant le plan du quatrième étage ;
8. L'annexe VIII, étant le plan du cinquième étage (étage duplex) ;
9. L'annexe IX, étant le plan de la façade avant ;
10. L'annexe X, étant le plan de la façade arrière ;
11. L'annexe XI, étant le plan de la façade latérale ;
12. L'annexe XII, étant le plan coupe 'AA'.

Ces documents forment ensemble l'acte de base dudit immeuble.

Ils se complètent et forment un tout.

Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par la Société comparante et revêtus de la mention d'annexe, par le Notaire DUBAERE soussigné, ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte de base.

Il est bien entendu que ces plans pourront subir les modifications exigées par la construction pour répondre aux règles de l'art de bâtir, notamment le nombre et la section des piliers en béton armé, les diverses canalisations, tuyaux d'évacuation, conduits de cheminée et de ventilation, et caetera.

MODIFICATION AUX PARTIES COMMUNES EN COURS DE CONSTRUCTION ET DIVISION SANS APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

La Société Anonyme "DELIM" se réserve le droit et la faculté de modifier les parties communes s'il est nécessaire au cours de la construction pour assurer soit une meilleure synchronisation ou utilisation des parties communes et des services communs.

Il en sera de même en ce qui concerne les matériaux et appareils visés au cahier des charges.

Il arrive fréquemment que la distribution du rez-de-chaussée où existent des appareillages et des canalisations, nombreuses intéressant les services communs doit être modifiée dans l'intérêt du bon fonctionnement de ces services.

Il va de soi que ces modifications ne peuvent empiéter sur les parties privatives qui appartiendront à des tiers sans le consentement de ces derniers.

Il est permis de soustraire d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les joindre à un appartement ou autre local privatif voisin, dans ce cas, il sera procédé à une ventilation nouvelle des dixmillièmes attachés aux appartements modifiés en fonction de l'importance et de la surface des éléments distraits ou rattachés ; le nombre de dixmillièmes afférant aux appartements modifiés restant au total identiques à ceux déterminés dans l'acte de base, en annexe, aux appartements de type normal.

Après avoir ainsi agrandi, diminué ou réuni deux appartements, ces appartements peuvent être redivisés suivant le modèle ci-avant déterminé, mais si ces modifications sont faites après l'achèvement du bâtiment, ces travaux de modifications devront se faire sous la direction de l'architecte du bâtiment et du même entrepreneur sous l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, comme il est dit sous l'article cinq lettre B du statut immobilier en annexe.

L'entrée en jouissance et la prise de possession réelle par les acquéreurs vaut réception provisoire sans aucune contestation possible et sera d'application pour l'immeuble

Résidence "LES SYLPHIDES".

PUBLICITE.

La Société Anonyme "DELIM" se réserve expressément le droit de placer à titre gratuit de la publicité sous n'importe quelle forme et à n'importe quel endroit des bâtiments, en vue de promouvoir la vente des appartements, des caves et garages et ce, jusqu'à la vente du dernier élément privatif du bâtiment.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par la Société comparante en son siège social.

ETAT-CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude de l'intitulé de comparution de la Société comparante.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge des premiers futurs acquéreurs des appartements, caves et garages.

DONT ACTE.

Fait et passé à Jette, avenue de Jette, 171.

Lecture faite, la comparante, qualitate qua, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré : trois rôles, sans renvoi au bureau l'enregistrement de JETTE, le douze septembre 1989.

Volume 59, folio 78, case 15.

Reçu : Deux cent vingt-cinq francs.

Le Receveur a/i (signé) A. DE PREZ.

Annexes :



ANNEXE I.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE RESIDENCE "LES SYLPHIDES".

L'immeuble est situé sur une parcelle de terrain sise à front de l'avenue Jean Joseph Crocq, à Jette, présentant une façade de trente mètres dix centimètres, contenant en superficie, d'après titre, six ares quatre-vingt-sept centiares, cadastrée première division Section B numéro 226/q/2.

L'immeuble.

Description exemplative et non-limitative.

I. SOUS SOLS.

a) Parties privatives.

Quatorze (14) caves numérotées de S1 à S14, comprenant chacune le local proprement dit avec sa porte.

b) Parties communes.

Sol ou terrain, fondations, colonnes, aire accès aux caves, local des comptoirs d'eau, local avec fourreaux d'introduction régies, eau, électricité, téléphone, escalier vers le rez-de-chaussée, fosse et trémie d'ascenseur, local technique d'ascenseur.

II. REZ DE CHAUSSEE.

a) Parties privatives.

1. Neuf (9) garages numérotés de G1 à G9, comportant chacun le local proprement dit avec sa porte.

2. Le local pour bureau R, ou profession libérale avec hall d'entrée, water closet, lavabo et le local proprement dit.

b) Parties communes.

Hall d'entrée de l'immeuble, trémie d'ascenseur, local rangement de vélos et poussettes, des aeras, l'allée latérale du côté droit de l'immeuble, donnant la possibilité d'entrée dans les garages et le local pour les vélos.

III. PREMIER, DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES.

a) Parties privatives.

1. Les appartements A1, B1 et C1 au centre, en regardant la façade de l'immeuble, comprenant chacun :

Hall d'entrée, water closet et lavabo, une chambre à coucher, salle de bains, une cuisine équipée, living donnant sur la terrasse.

2. Les appartements A2, B2 et C2 du côté gauche, en regardant la façade de l'immeuble, comprenant chacun :

Hall d'entrée, water closet et lavabo, salle de bains, deux chambres à coucher, dont une donnant sur une terrasse avant, living, cuisine donnant sur une terrasse arrière, deux terrasses, une à l'avant et une à l'arrière.

3. Les appartements A3, B3 et C3 du côté droit, en regardant la façade de l'immeuble, comprenant chacun :

Hall d'entrée, water closet, living, cuisine équipée donnant sur la terrasse arrière, hall de nuit, deux salles de bain et trois chambres à coucher.

b) Parties communes.

Cage d'escaliers, gaines de canalisations, trémie d'ascenseur, l'accès aux appartements.

IV. QUATRIEME ETAGE.

a) Parties privatives.

1. Un studio F, du côté gauche en regardant la façade de l'immeuble, comprenant :

Un hall d'entrée, salle de bains, living et cuisine équipée.

2. Un appartement D1, du côté droit en regardant la façade de l'immeuble, comprenant :

Un hall d'entrée, water closet, un living, une cuisine équipée, une salle de bains, une chambre à coucher.

b) Parties communes.

Cage d'escaliers, gaines de canalisation, trémie d'ascenseur, le couloir donnant accès aux appartements.

V. QUATRIEME ET CINQUIEME ETAGES.

a) Parties privatives.

1. Un duplex DX 2, du côté gauche à l'arrière, en regardant la façade de l'immeuble, comprenant :

a) Au quatrième étage :

Un hall d'entrée, water closet, cuisine équipée donnant accès sur la terrasse, la terrasse, un living, un escalier vers le cinquième étage.

b) Au cinquième étage :

Un coin de bureau, hall de nuit, water closet, salle de bains et deux chambres à coucher.

2. Un duplex DX 3, du côté droit à l'arrière, en regardant la façade de l'immeuble, comprenant :

a) Au quatrième étage :

Un hall d'entrée, water closet, cuisine équipée, living, un escalier vers le cinquième étage.

b) Au cinquième étage :

Un coin de bureau, hall de nuit, water closet, salle de bains et trois chambres à coucher.

b) Parties communes.

Cage d'escaliers, gaines de canalisation, trémie d'ascenseur, sortie de secours, machinerie d'ascenseur, exutoire de fumées, les cheminées, le toit, les corniches.

REPARTITION DES QUOTITES DE L'IMMEUBLE

RESIDENCE "LES SYLPHIDES".

Le tableau suivant contient la répartition des quotités indivises dans le terrain décrit à l'acte de base dont question ci-avant et dans les parties communes jointes à chacun des appartements, caves, garages, duplex, le studio et le bureau.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédés par chacun des copropriétaires fixe sa contribution dans les charges communes générales.

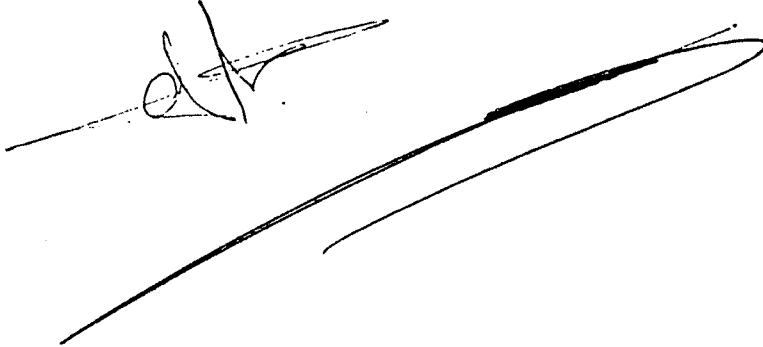
Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

LA RESIDENCE "LES SYLPHIDES".

1. La cave S1	: Dix-neuf/dixmillièmes	: 19/10.000
La cave S2	: Dix-neuf/dixmillièmes	: 19/10.000
La cave S3	: Trente/dixmillièmes	: 30/10.000
La cave S4	: Trente-deux/dixmillièmes	: 32/10.000
La cave S5	: Trente-huit/dixmillièmes	: 38/10.000
La cave S6	: Vingt-deux/dixmillièmes	: 22/10.000
La cave S7	: Trente-huit/dixmillièmes	: 38/10.000
La cave S8	: Vingt-deux/dixmillièmes	: 22/10.000
La cave S9	: Vingt-cinq/dixmillièmes	: 25/10.000
La cave S10	: Trente-huit/dixmillièmes	: 38/10.000
La cave S11	: Vingt-neuf/dixmillièmes	: 29/10.000
La cave S12	: Trente-deux/dixmillièmes	: 32/10.000
La cave S13	: Quarante-cinq/dixmillièmes	: 45/10.000
La cave S14	: Quarante-cinq/dixmillièmes	: 45/10.000
2. Le bureau R	: Quatre cent/dixmillièmes	: 400/10.000
3. Le garage G1	: Quatre-vingt-neuf/dixmillièmes	: 89/10.000
Le garage G2	: Cent vingt-et-un/dixmillièmes	: 121/10.000
Le garage G3	: Cent deux/dixmillièmes	: 102/10.000
Le garage G4	: Cent deux/dixmillièmes	: 102/10.000
Le garage G5	: Cent deux/dixmillièmes	: 102/10.000
Le garage G6	: Cent deux/dixmillièmes	: 102/10.000
Le garage G7	: Cent quarante-sept/dixmillièmes	: 147/10.000
Le garage G8	: Cent vingt-huit/dixmillièmes	: 128/10.000
Le garage G9	: Cent quarante-sept/dixmillièmes	: 147/10.000
4. L'appartement A1	: Trois cent nonante/dixmillièmes	: 390/10.000
L'appartement A2	: Six cent septante-et-un/dixmillièmes	: 671/10.000
L'appartement A3	: Huit cent vingt-cinq/dixmillièmes	: 825/10.000
L'appartement B1	: Trois cent nonante/dixmillièmes	: 390/10.000
L'appartement B2	: Six cent septante-et-un/dixmillièmes	: 671/10.000
L'appartement B3	: Huit cent vingt-cinq/dixmillièmes	: 825/10.000
L'appartement C1	: Trois cent nonante/dixmillièmes	: 390/10.000
L'appartement C2	: Six cent septante-et-un/dixmillièmes	: 671/10.000
L'appartement C3	: Huit cent vingt-cinq/dixmillièmes	: 825/10.000
L'appartement D1	: Cinq cent cinquante/dixmillièmes	: 550/10.000
5. Le studio F	: Trois cent soixante-quatre/dixmillièmes	: 364/10.000
6. Le duplex DX 2	: Six cent nonante-sept/dixmillièmes	: 697/10.000
Le duplex DX 3	: Huit cent cinquante-sept/dixmillièmes	: 857/10.000

857/10.000

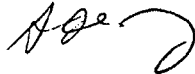
ENSEMBLE : Dix mille/dixmillièmes : 10.000/10.000
Signé "ne varietur", pour demeurer annexé à l'acte de
base dudit immeuble.
Le cinq septembre 1989.



Le receveur, deux notes, sans renvoi
bureau de l'enregistrement de JETTE, le deux septembre 1989
Volume 6/B folio 44 case 80
Reçu : deux cent vingt cinq francs (225)

Le Receveur, de

A. De Prez





ANNEXE II.
CHAPITRE I : STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.
PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE.
Principe.

ARTICLE 1 :

L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes propres à l'immeuble RESIDENCE "LES SYLPHIDES" dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, respectivement de l'immeuble RESIDENCE "LES SYLPHIDES".

ARTICLE 2 :

Pour donner une base légale indiscutable à cette division en parties privatives et parties communes, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code-Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chaque propriétaire :

1. A l'appartement, à la cave ou au garage dont il se réserve la propriété entière et exclusive.

2. Aux quotités du même appartement ou à la cave ou au garage, afférentes aux parties communes des immeubles.

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

ARTICLE 3 :

Les parties privatives sont dénommées "appartement", "cave" ou "garage" dans le présent règlement.

Ce terme "appartement" englobe les appartements proprement dits, le bureau, le studio, flat ou les appartements duplex et de façon générale, tous les locaux considérés comme privatifs et dont la nomenclature et la dénomination exactes seront reprises à l'acte de base proprement dit.

Une description plus simple des différents appartements, des caves, des garages et autres locaux figure à l'annexe I "Description de l'immeuble".

ARTICLE 4 : Etendue de la propriété privée.

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'appartement, de la cave, du garage et autres locaux, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures séparant entre eux les appartements et pouvant éventuellement séparer les garages, les caves et autres locaux, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisa-

tions adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone et caetera).

ARTICLE 5 : Droits sur les choses privées.

A. Parties privatives proprement dites :

1. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement 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 semble la disposition intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Il est défendu de diviser son appartement pour en faire un second.

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 B suivant.

3. Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux, leurs garages et locaux, tels que caves.

Ces échanges ou ventes devront toujours être constatés par acte authentique soumis à la transcription.

Il est interdit d'aliéner les caves et/ou garages à des personnes extérieures à l'immeuble.

B. Parties communes à l'intérieur d'un appartement :

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix rattachées aux quotités et sous la surveillance d'un architecte.

Les honoraires dûs à ce dernier, de même que le coût des travaux seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux sauf décision contraire de l'assemblée, autorisant les travaux et statuant sur la contribution à ses

frais, dans les mêmes conditions de majorité, sauf les exceptions prévues aux présentes.

Les honoraires de l'architecte ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la "Société Centrale d'Architecture de Belgique".

C. Style et harmonie de l'immeuble :

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et avec l'accord de l'architecte, auteur des plans, aussi longtemps qu'il sera en vie.

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

D. Persiennes, T.S.F., téléphone et télévision :

Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes et autres dispositifs de protection. Ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale dès le moment où ils seront visibles de l'extérieur.

Sous réserve de ce qui est dit ci-après, les propriétaires pourront établir à leurs frais, risques et périls, des postes privés de téléphone sans fil, de radio-diffusion ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les locaux privés aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils, antennes et autres ne pourront jamais s'élever contre les façades sur rues ou sur jardins.

S'il était installé dans l'immeuble une antenne collective pour la télédistribution ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation du même genre, mais qui sera de caractère privé. A ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur.

Chaque propriétaire est autorisé à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les appartements contigus, à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

ARTICLE 6 : Parties communes.

Principe :

Etendue de la copropriété commune :

Les parties communes comporteront le terrain décrit à

l'acte de base ainsi que tout ce qui s'y réfère, à savoir, murs et grilles de clôture.

Les choses communes de l'immeuble comporteront également les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis et caetera), les gros murs de façade, de pignons, les ornements extérieurs de façade, les balcons et fenêtres, balustrades, appuis de balcons et fenêtres, persiennes et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout, sauf les parties des appartements ou des locaux privatifs servant à un usage exclusif.

Les entrées avec leur porte, les porches et hall d'entrée, les escaliers, les cages d'escaliers, les paliers, couloirs et corridors, les ascenseurs complets et leur machinerie, le toit ou la terrasse surmontant les immeubles, avec les descentes et les entrées de garages.

En général, toutes les parties des immeubles qui ne sont pas affectées à l'usage de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre ou d'après l'usage.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements, aux garages et aux caves.

Les caves n'ont pas des quotités séparées.

Elles restent attachées aux appartements et ne peuvent être aliénées qu'avec leur appartement concerné.

Les quotités seront acceptées par tous, comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Elles ne pourront être modifiées que moyennant l'accord unanime des copropriétaires.

Le régime de la copropriété de l'immeuble divisé par appartements a un caractère forfaitaire et ne peut par conséquent donner lieu à des réclamations.

L'immeuble forme un ensemble comportant une totalisation des parties privatives qui le composent.

Les dépenses relatives à l'ensemble de toutes les parties communes de l'immeuble sont réparties proportionnellement au nombre de dixmillièmes attribués.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires de parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, comme déterminé à l'annexe I.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les parties communes, est exprimée, comme mentionné, en dixmillièmes en ladite annexe I, pour former un total de dix mille/dixmillièmes pour l'immeuble RESIDENCE "LES SYLPHIDES".

Les appartements, les garages et les parkings se voient

attribuer le nombre de dixmillièmes indiqués en ladite annexe.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédés par chacun des copropriétaires fixe sa contribution dans les charges communes.

Comme dit est, ce nombre de dixmillièmes est déterminé par la surface utile. Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

Il est formellement stipulé, convenu et accepté que, quelles que soient les variations ultérieures subies, la ventilation attributive des dixmillièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale de l'immeuble statuant à l'unanimité des propriétaires.

D. Partage - Droits réels.

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

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, garages, caves et autres locaux et caetera, dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun desdits locaux.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, garage, cave, autres locaux et caetera, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

SECTION II.

SERVICE ET ADMINISTRATION DES IMMEUBLES.

ARTICLE 7 :

Il n'est pas établi de concierge dans l'immeuble.

ARTICLE 8 : Assemblée générale des copropriétaires.

L'immeuble a son assemblée générale composée de tous les copropriétaires de l'immeuble.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble concerné, tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 9 :

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

Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires pour le temps qu'elle déterminera, choisi ou non parmi ces copropriétaires. Cette assemblée fixera éventuellement la rémunération du gérant.

A titre transitoire, le premier gérant peut être désigné par le constructeur pour une durée de trois ans, à

partir de la prise en charge, devant avoir lieu dès qu'un appartement sera en état d'habitabilité, tenant compte de la construction de l'immeuble.

Le gérant ne pourra être révoqué que pour faute grave. Si le gérant est défaillant ou absent, ou non institué, le propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes en fait les fonctions. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE 10 : Constitution de l'assemblée.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués, tenant compte de l'état d'avancement de la construction de l'immeuble.

Elle peut toutefois valablement délibérer conformément aux dispositions prévues ci-après.

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

ARTICLE 11 : Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération Bruxelloise au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui en fait les fonctions.

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

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

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

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

ARTICLE 12 : Convocations.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours au plus à l'avance.

La convocation sera aussi verbalement faite, si elle est remise aux propriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière,

avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE 13 : Ordre du jour.

Les points à l'ordre du jour, à arrêter par le gérant ou par celui qui convoque, doivent être clairement indiqués dans les convocations.

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

Le conseil de gérance ou le gérant recourent les propositions d'ordre du jour et sont juges de l'opportunité de les insérer dans les convocations.

Toutefois, un point à l'ordre du jour proposé par des propriétaires détenant au moins vingt pour cent des quotités dans les parties communes sera obligatoirement porté à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour. Il est cependant loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, aucune décision ayant force obligatoire.

ARTICLE 14 : Composition.

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

Le gérant assistera avec voix consultative seulement et non délibérative pour le cas où il ne serait pas copropriétaire.

Il sera toutefois convoqué aux assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.

Toutefois, s'il avait mandat des copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait 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 gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, y compris le locataire qui a reçu mandat de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

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

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations

relatives à certains objets qu'il détermine.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Un copropriétaire peut, en outre, se faire représenter valablement par le gérant habituel de ses biens immobiliers, par un membre de sa famille jusqu'au deuxième degré de parenté, y compris les beaux-parents et les beaux-enfants. En outre, le constructeur copropriétaire pourra se faire accompagner ou représenter par son mandataire habituel.

Il sera toujours loisible au conseil de gérance ou au gérant possédant au moins une majorité de la moitié des voix d'exclure des assemblées tout mandataire dont il est question au paragraphe précédent, qui ne lui conviendrait pas et ce, sans devoir motiver sa décision. Celle-ci ne sortira ses effets que le lendemain de la date de l'envoi par ledit conseil de gérance de la notification signifiée par simple lettre recommandée au copropriétaire mandant.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie des immeubles se trouve appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers devront désigner un, deux ou trois héritiers au maximum, à l'effet d'être convoqués et avoir 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 compte de la collectivité.

ARTICLE 15 : Président.

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

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de quotités et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE 16 : Bureau.

Le bureau est composé du Président, assisté de deux assesseurs et à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux propriétaires ayant le plus grand nombre de quotités. Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le gérant, à moins qu'il ne soit déjà Président de l'assemblée. Ce bureau porte également le nom de conseil de gérance.

ARTICLE 17 : Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE 18 : Majorité.

Les délibérations sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

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

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que, dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce que, en cas de défaillance, le propriétaire défaillant sera considéré comme d'accord avec la proposition.

Dans ce même cas où l'unanimité est requise, la deuxième assemblée doit obligatoirement être une assemblée générale ordinaire et un intervalle d'un an sera toujours nécessaire entre les deux assemblées.

L'unanimité des voix présentes ou représentées est requise pour l'acceptation de la proposition dans cette deuxième assemblée.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix ; celles relatives à des transformations du gros-oeuvre ou des choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

ARTICLE 19 : Nombre de voix.

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

En cas de parité des voix, la proposition est rejetée.

ARTICLE 20 : Validité des délibérations.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membre ayant voix délibératives, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités indivises. Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de quinze jours au moins et vingt jours francs au plus, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, conformément à leur destination, devront intervenir dans la proportion de leurs droits dans les parties communes aux frais et charges de la collectivité.

La collectivité devra reprendre pour les termes restant à courir l'assurance contractée par les vendeurs.

L'assemblée générale peut, à tout moment, à la majorité des trois/quarts des voix, ajouter ou supprimer des compteurs spéciaux pour les services généraux (eau, gaz, électricité, chauffage) ainsi que modifier la répartition des dépenses afférentes à ces services.

Composition des charges communes :

1. L'électricité et l'eau pour le service des parties communes.
2. L'eau et l'électricité pour les garages et les caves (à charge exclusive des propriétaires de garages et de caves), à moins qu'il n'existe des compteurs particuliers.
3. Le salaire du personnel affecté à l'entretien et les versements légaux relatifs à ce salaire.
4. Les contributions et taxes, à moins que celles-ci ne soient établies directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée.
5. L'entretien de toutes les choses communes des immeubles, notamment les gros murs, escaliers, dégagements, passages, corridors, paliers, toiture, couvertures, plate-forme, gouttières, tuyauteries d'eau pluviale, trottoirs, jardinets.
6. L'entretien et la consommation des minuteriers électriques desservant les communs, à l'exception des propriétaires de garages.
7. La rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble s'il y a lieu.
8. Tous les frais afférents au mobilier commun, à l'exception des propriétaires de garages.
9. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.
10. Les frais d'achat des divers ustensiles pour le nettoyage, savon, eau, torchons et l'entretien de la maison, sauf ce qui est dit concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE 21 : Approbation des comptes du gérant.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, le gérant devra les communiquer quinze jours à l'avance aux copropriétaires et le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leurs propositions.

Annuellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront au Président et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 22 : Registre des délibérations - Extraits.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre et signé par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde.

Il en est de même de toutes autres archives se rapportant à la gestion des immeubles.

Les extraits de ce registre seront signés par le gérant.

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 23 : Principe.

Il existe des compteurs particuliers d'électricité, de gaz et d'eau pour chaque appartement. Pour les parties communes, il y aura éventuellement des compteurs d'électricité, de gaz et d'eaux généraux, de même que pour les garages et/ou les caves.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant. Pour les parties communes et les garages, la consommation incombe à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de la ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

La consommation électrique, l'entretien en général des ascenseurs, de leur moteur ou leur remplacement éventuel sont à charge exclusive des propriétaires des appartements situés aux étages desservis par les ascenseurs qui y contribuent, au prorata du nombre d'appartements desservis, sans intervention ni contribution des propriétaires des garages.

Contributions aux charges communes :

Pour autant que de besoin, les charges communes sont supportées par les copropriétaires, suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

La répartition proportionnelle des charges ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception.

ARTICLE 23 bis : Ascenseurs.

A la simple majorité des voix, l'assemblée générale pourra réglementer l'usage des ascenseurs. La contribution dans les charges des ascenseurs se trouve représentée à

l'article 23.

ARTICLE 24 : Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, les impôts seront répartis entre les copropriétaires suivant les quotités établies au tableau annexé à l'acte de base et considérés comme charges communes.

ARTICLE 25 : Responsabilité.

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

Article 26 : Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

Dans le cas où un copropriétaire augmente les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation, tel que l'emploi intensif d'un ascenseur par un copropriétaire.

Cette augmentation de charge sera décidée par l'assemblée générale, sur proposition d'un expert désigné par ladite assemblée.

ARTICLE 27 : Recettes.

Dans le cas où des recettes communales sont attribuées à la communauté, elles sont acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes indivises.

SECTION IV.

ARTICLE 28 : Réparations et travaux - Principe.

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotités de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- Réparations et travaux urgents ;
- Réparations et travaux indispensables, mais non urgents ;
- Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant une amélioration ou un agrément.

ARTICLE 29 : Réparations et travaux urgents.

Pour les réparations présentant un caractère d'urgence absolue, telles que conduites d'eau ou du gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, cheminées et caetera, le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

ARTICLE 30 : Réparations et travaux indispensables, mais non urgents.

Les décisions sont prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs qui forment ainsi le conseil de gérance. Le conseil de gérance est seul juge quant à savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

ARTICLE 31 : Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant une amélioration, un agrément ou un embellissement.

Ces travaux et réparations doivent être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quarter des voix afférant aux quotités indivises des immeubles et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire. Ils ne peuvent être décidés qu'à une majorité des trois/quarters de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 32 : Modalités.

Les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement au gérant de l'immeuble ou à une personne habitant l'agglomération Bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou au local, si la chose est nécessaire.

A défaut d'exécuter cette prescription, le contrevenant sera tenu de payer les frais rendus nécessaires pour pouvoir accéder à l'appartement.

Les copropriétaires ne peuvent réclamer aucune indemnité du fait de réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, que ces choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'intérieur des parties privatives.

SECTION V.

ASSURANCES.

ARTICLE 33 : Principe.

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du

gérant, tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, l'électricité et le mazout, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par la chute d'avions, le recours éventuel des tiers et la perte de loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée des copropriétaires.

Toutefois, la première police d'assurance contre l'incendie, foudre, explosions et dégâts occasionnés par l'eau et l'électricité sera contractée par le constructeur, pour une durée de dix ans.

Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin à partir de la première occupation. A partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payées par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur, dans les effets de la police et cela proportionnellement aux dixmillièmes que chacun des copropriétaires possède dans l'immeuble.

Les acquéreurs des appartements sont tenus de continuer pendant toute sa durée, la police d'assurance couvrant les risques susdits du bâtiment souscrit par l'entrepreneur.

Les copropriétaires paient leur quote-part dans les primes, selon la formule générale de la répartition dans les frais communs, selon les quotités possédées par chacun, lors de leur exigibilité par le gérant.

Celui-ci règlera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le gérant fera toutes diligences à cet effet, il acquittera comme charges communes, les primes relatives à toute police d'assurance quelconque intéressant l'immeuble.

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

ARTICLE 34 : Police.

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

ARTICLE 35 : Surprime.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 36 : Sinistres.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police sont encaissées par le gérant et déposées en

banque ou ailleurs, suivant les instructions qui sont données en suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits légaux éventuels des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant toujours être nécessairement demandée en vue du règlement des indemnités de sinistre.

ARTICLE 37 : Utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui-même encaissé, à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui bénéficierait du chef de la reconstruction, d'une plus-value de son bien et jusqu'à concurrence de cette plus-value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leurs parts dans les parties ;

b) Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts des voix.

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

Lorsque la reconstruction est décidée, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction seront dans l'obligation de céder dans le mois de la décision de cette assemblée, aux copropriétaires qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble en retenant la part à laquelle ils ont droit dans l'indemnité du sinistre.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de la façon ci-dessus indiquée.

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront éventuellement partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes.

En cas de destruction totale ou partielle, ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE 38 : Dérogations.

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à la charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

Dans les deux ans, les copropriétaires intéressés auront seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

ARTICLE 39 : Mobilier.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, une assurance pour couvrir à suffisance contre l'incendie tout son mobilier et tous risques connexes.

ARTICLE 40 : Assurances - Responsabilité.

Des assurances sont contractées par les soins du gérant pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à la femme-à-journée, de même que si la victime est un des habitants de l'immeuble ou si elle est un tiers étranger à l'immeuble. Ceux-ci seront considérés comme tiers à l'égard de la masse, les copropriétaires ainsi que les membres de la famille de ces derniers,

y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble, ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble ou des tiers.

En outre, une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Les montants et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes. Toutefois, les premières polices peuvent être contractées par le constructeur. Le propriétaire doit imposer à son locataire de contracter une police d'assurance risques locatifs, recours des voisins, chômage immobilier.

CHAPITRE II. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 41 : Généralités.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-causes et qui peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications doivent figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé "Livre de Gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications qui seraient intervenues. Une copie de l'acte de base tenue à jour pourra servir de livre de gérance.

Ce livre de gérance doit être déposé dans un local à désigner par le gérant et être tenu à la disposition immédiate de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droits, à première demande de ces derniers.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des indications contenues dans ledit livre et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droits.

SECTION I.

ARTICLE 42 : Entretien.

Les travaux de peinture aux façades (avant et arrière), y compris les châssis, garde-corps et volets, doivent être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble et notamment l'entretien des rideaux, leur renouvellement, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'ensemble sa tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE 43 : Ramonage.

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

SECTION II.

ARTICLE 44 : Aspect.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre ni pendre aux fenêtres, balcons et terrasses en façade, ni enseignes, ni réclames, linges, balais, escabeaux, seaux et autres ustensiles de ménage, quels qu'ils soient.

Cette interdiction aura un caractère intangible et elle ne pourra jamais être modifiée, même en cas d'accord de l'universalité des copropriétaires présents ou futurs. Les fenêtres seront obligatoirement garnies, soit de rideaux flous en voile de suisse de teinte écru sur toute leur hauteur et largeur, soit de stores vénitiens. Le placement d'un garde-manger est autorisé uniquement sur les terrasses en façade arrière.

SECTION III.

ARTICLE 45 :

Les copropriétaires et les occupants ne peuvent scier, casser et fendre du bois que dans leur cave personnelle.

ARTICLE 46 :

Tout combustible peut être monté qu'aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

ARTICLE 47 :

Les parties communes, notamment le passage carrossable, les hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagement doivent être maintenus libres en tous temps. En conséquence,

il ne peut y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis, jouets d'enfants et autres véhicules qui doivent être placés dans le local spécial réservé pour ces objets.

Il est interdit de laisser stationner un véhicule dans l'allée latérale et à l'arrière du bâtiment, ni devant les garages G7, G8, G9.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués, les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Les garages ne peuvent servir de dépôt aux matières inflammables, ni contenir de denrées ou matières en décomposition, ni servir de dépôt de marchandises. Les garages ne peuvent servir qu'à garer des voitures, à l'exclusion de voitures de location, taxis et voitures à usage commercial. Il est d'autre part précisé que l'entretien des abords arrière appartenant à la communauté se fera au frais de la copropriété ou via une firme spécialisée dont les frais incombent à la copropriété.

ARTICLE 48 :

Il ne peut être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures et caetera.

ARTICLE 49 :

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants sont autorisés à posséder à titre de tolérance des chiens, des chats et des oiseaux, mais il est interdit de posséder des animaux exotiques (de type reptiles, rampants).

Si l'un ou l'autre de ces animaux était source de trouble ou nuisance dans l'immeuble par bruit, odeurs 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 conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après signification recommandée de la décision de l'assemblée générale et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice d'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.

ARTICLE 50 :

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, à la majorité des trois/quarts des voix, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occu-

pants de l'immeuble.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous pression du gaz.

Les copropriétaires ne peuvent avoir accès dans les locaux des compteurs et chaufferie, sans être accompagnés par le gérant.

Ces locaux sont tenus constamment fermés à clé.

SECTION IV. MORALITE - TRANQUILITE.

ARTICLE 51 :

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

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, d'appareils de téléphonie sans fil, pick-up et appareils de télévision est autorisé.

Mais les occupants qui utilisent ces appareils sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ceux-ci n'incommodent les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils doivent être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent les ascenseurs, 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 seront dotés d'un dispositif antiparasite efficace. Toutefois, si lesdits moteurs ne répondent pas aux dispositions du paragraphe précédent, ils doivent être enlevés à la première demande notifiée du gérant.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille, leurs invités et leurs domestiques.

Il est interdit aux copropriétaires de donner en loca-

tion ou de laisser souslouer une partie des locaux d'habitation.

SECTION V.

ARTICLE 52 : Baux.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers doivent contenir l'engagement des locataires d'habiter les immeubles conformément aux descriptions 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 à la demande du gérant.

SECTION VI.

GARAGES.

ARTICLE 53 :

Les garages peuvent être loués à des tiers n'habitant pas les immeubles. Ils ne peuvent pas être aliénés à des tiers non propriétaires d'un appartement dans l'immeuble.

ARTICLE 54 :

Les garages ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de garage, usage de voiture particulière, motocyclette, bicyclette et voiture d'enfant, à l'exclusion de voitures de location, taxis, camionnettes, ni servir de dépôt de marchandises.

Ils ne peuvent en conséquence servir de dépôt d'essence, mazout, marchandises, d'atelier de réparation ou autre, buanderie.

ARTICLE 55 :

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir dans leur garage que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de la voiture. Ils ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment sous prétexte de mise au point ou autre, ni laisser répandre de la fumée ou de l'huile et ils doivent s'assurer de la fermeture sans bruit de la porte d'entrée.

ARTICLE 56 :

Il peut être procédé à l'intérieur des garages au nettoyage des voitures, dépoussiérage, graissage, à l'exception du graphitage.

Le nettoyage des voitures à grande eau ou à la lance est interdit à l'intérieur des garages.

ARTICLE 57 :

Les moteurs ne peuvent être mis en marche ou maintenus en route dans le garage fermé. La porte du garage sera ouverte avant la mise en marche du moteur. Tout véhicule

dont le moteur est en activité doit obligatoirement être surveillé aussi longtemps qu'il fonctionne. Il ne peut être fait usage d'appareils chargeurs de batterie, sauf sur circuit électrique privé.

ARTICLE 58 :

Les conducteurs de voiture ne peuvent faire fonctionner leurs appareils avertisseurs.

La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin doit se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée.

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

SECTION VII.
DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 59 :

Les appartements sont destinés strictement à l'usage d'habitation résidentielle.

Le rez-de-chaussée pourra être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale et de tout commerce. Toutefois il est interdit d'installer une activité ou commerce qui puisse nuire à la copropriété tel que restaurant ou café.

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

Les médecins spécialistes des maladies vénériennes et de la peau ne pourront pas installer leur cabinet dans l'immeuble.

Il est interdit de mettre des bureaux aux étages, ni d'exercer une profession libérale entraînant un ou une employé(e).

ARTICLE 60 :

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres et balcons, ni sur les murs extérieurs et les portes, ni dans les escaliers, hall d'entrée, vestibule et passages. Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres d'affiche annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement une plaque modèle et de dimensions admises par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement, pour autant que celle-ci se rapporte à l'activité d'une profession libérale.

Dans le hall d'entrée, il est permis d'établir des plaques de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, ces plaques peuvent indiquer le nom et la profession de l'occupant, l'étage qu'il occupe, le numéro de l'appartement et les jours et heures de visites, s'il s'agit d'une

profession dont l'exercice est autorisé dans les conditions ci-avant relatées. Un tableau de format réduit pourra rappeler les mêmes indications dans l'ascenseur.

Chacun des appartements disposera d'une boîte-aux-lettres.

Sur cette boîte-aux-lettres pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée générale.

ARTICLE 61 :

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

Les emménagements et déménagements de mobilier doivent s'effectués par l'extérieur sous la surveillance du gérant.

Il est formellement interdit de jeter dans le vide-poubelle, s'il en existe, des matières inflammables ou en décomposition ou de volume tel qu'il le bloquerait ; les frais de déblocage sont à charge du contrevenant.

Il est interdit aux occupants des appartements des étages de jeter quoi que ce soit dans les cours, balcons et terrasses.

L'accès des toitures est strictement interdit, hors la présence du gérant ou de son délégué.

SECTION VIII.

ARTICLE 62 : Femme à journée.

La femme à journée de l'immeuble est choisie par le gérant, sa rémunération est fixée par l'assemblée générale.

Pour la première fois, la femme à journée peut être engagée par le constructeur.

Le gérant est tenu de congédier la femme à journée, si l'assemblée générale le décide, à la simple majorité des voix.

A défaut par le gérant de congédier la femme à journée, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

ARTICLE 63 :

Le service de la femme à journée comporte tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Elle devra notamment :

- 1/ Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, les éléments se trouvant dans la zone de recul ;
- 2/ Evacuer les ordures ménagères ;
- 3/ En général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE 64 :

La femme à journée ne pourra s'occuper des travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

SECTION IX.
GERANCE.

ARTICLE 65 :

Le conseil de gérance est composé du Président ou à son défaut du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités et de deux assesseurs, ainsi que cela est prévu à l'article 16.

Le gérant de l'immeuble assiste aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents et si tous deux sont d'accord.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine les comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables, mais non urgents.

Le conseil de gérance veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans toute la mesure du possible.

ARTICLE 66 :

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui peut le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

ARTICLE 67 :

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement de l'ascenseur et de tous autres appareils communs, de fixer éventuellement de son propre chef les travaux de réparations urgentes et de faire exécuter ceux qui seraient ordonnés par le conseil de gérance ou par l'assemblée.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions indiquées dans le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE 68 :

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble, notamment des toitures, égouts, canalisations et caetera.

Il surveille éventuellement la femme à journée qu'il choisit et congédie.

Il donne les ordres nécessaires à la femme à journée.

ARTICLE 69 :

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et d'administrations publiques. Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prend lui-même toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE 70 :

Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il y a lieu. Il présente annuellement à chaque propriétaire son compte particulier. Une provision est versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face au paiement des dépenses communes. Le montant de cette provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale détermine également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui sert ultérieurement au paiement des grosses réparations et au remplacement de l'appareillage qui devient nécessaires et fixe l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation. Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions fixées par l'assemblée générale.

Le copropriétaire en défaut de paiement est passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par jour de retard, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant peut être assigné à la poursuite et diligence du gérant, au nom de tous les propriétaires.

Le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera l'accord des copropriétaires, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux de dix francs pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement, la cave ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement le montant des loyers, à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne peut s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant. Il est inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

ARTICLE 71 :

Le gérant est chargé d'encaisser les recettes qui proviennent des choses communes.

CHAPITRE III.
DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 72 :

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement général de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal sera dressé. Si le désaccord persiste, recours sera fait au Juge compétent. Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

ARTICLE 73 :

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Guy DUBAERE, Notaire résidant à Jette.

Le présent règlement de copropriété sera transcrit avec l'acte de base auquel il est annexé.

Il en sera délivré une expédition ou copie aux frais des intéressés.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, dans l'immeuble ou dans une partie de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ces actes translatifs ou déclaratifs de propriété devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui résultent ou résulteront de ce règlement.

ARTICLE 74 : Frais du présent acte.

Les frais du présent acte de base sont à charge du comparant aux présentes.

Ces frais constituent la première charge commune générale et elle sera répartie comme telle entre les propriétaires qui paieront leur quote-part lors de la signature de leur acte particulier d'acquisition.

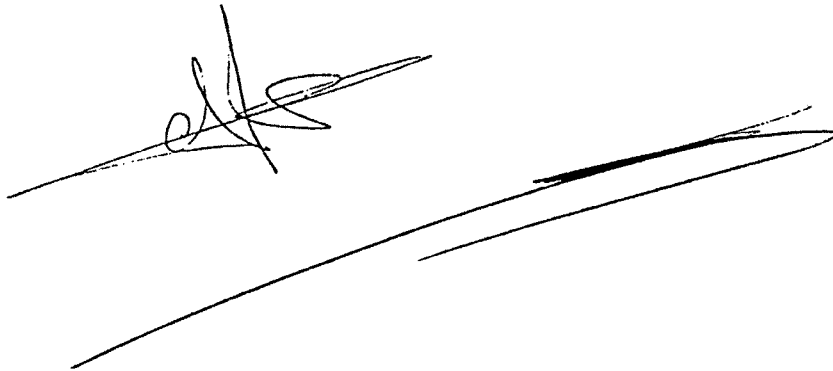
ARTICLE 75 : Election de domicile.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera élu de plein droit par chaque intéressé au domicile du gérant.

ARTICLE 76 :

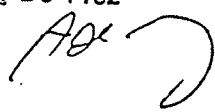
Les copropriétaires seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant de tous engagements et conventions intervenues entre toutes administrations et autorités compétentes ou leurs concessionnaires relativement au gaz, à l'eau de ville et à l'électricité.

Signé "ne varietur" par les comparants et Nous, Notaire, pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par Nous, Maître Guy DUBAERE, Notaire à Jette, le 5 septembre 1989.



Enregistré quatorze rôles sans renvois
au bureau de l'enregistrement de JETTE, le deux septembre 1989
volume 6/8 folio 44 case 10
Reçu : deux cent vingt cinq francs (225)

Le Réceveur, *air*
A. De Prez



Suivent les onze plans, enregistrés chacun comme suit :
"Enregistré un rôle, sans renvoi, au Bureau de l'Enre-
"gistrement de JETTE, le douze septembre 1989..
"Volume 6/8, folio 44, case 10.
"Reçu : Deux cent vingt-cinq francs.
"Le Receveur a/i (signé) A. DE PREZ.



ÉTUDE DU NOTAIRE
KANTOOR VAN NOTARIS

Guy DUBAERE

JETTE

Acte du 5. IX. 1989
Akte van

Acte de base / Delim
Résidence "des Sylphides"

Copie



ÉTUDE

DU NOTAIRE

KANTOOR

VAN NOTARIS

Guy DUBAERE

Détenteur des minutes de
Maîtres Maurice et Jean-Paul HOGENKAMP

Bewaarder der minuten van
Meesters Maurice en Jean-Paul HOGENKAMP

AVENUE DE JETTE 171

1090 BRUXELLES

JETTELAAN 171

1090 BRUSSEL

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE.

Le seize janvier.

Par devant Nous, Maître Guy DUBAERE, Notaire résidant à Jette-Bruxelles.

A COMPARU :

La

Agissant en sa qualité d'administrateur-délégué de la dite Société, en vertu de l'article quinze des statuts, nommé à cette fonction par la décision de l'Assemblée Générale du seize octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept, qui a suivi immédiatement la constitution.

Laquelle comparante a, par les présentes, exposé ce qui suit :

I. La Société est propriétaire du bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN :

Commune de JETTE :

Une parcelle de terrain sise à front de l'avenue Jean Joseph Crocq, où elle présente un développement de façade de trente mètres dix centimètres, contenant en superficie, d'après titre, six ares quatre-vingt-sept centiares, cadastrée première division Section B numéro 226/q/2.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Le terrain prédécrit appartenait à la

Le terrain prédécrit appartenait à la Société "Les Sylphides" en construction sur la parcelle de terrain sise à front de l'avenue Jean Joseph Crocq à Jette, prédécrit.

II. Qu'aux termes d'un acte reçu par le Notaire Guy DUBAERE, soussigné, le cinq septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, déposé au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles pour y être transcrit, il a été dressé l'acte de base de l'immeuble "Les Sylphides" en construction sur la parcelle de terrain sise à front de l'avenue Jean Joseph Crocq à Jette, prédécrit.

Cet exposé fait, la comparante, représentée comme dit est, requiert le Notaire soussigné de modifier les articles 41 et 59 du règlement d'ordre intérieur dudit acte de base de la façon suivante :

ARTICLE 41 : Généralités.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayant-causes et qui peut être modifié par l'Assemblée Générale à la majorité des deux/tiers des voix.

Toute modification à la destination de l'immeuble

requiert l'unanimité des voix (article 59).

Les modifications doivent figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé "Livre de Gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications qui seraient intervenues.

Une copie de l'acte de base tenue à jour pourra servir de livre de gérance.

Ce livre de gérance doit être déposé dans un local à désigner par le gérant et être tenu à la disposition immédiate de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayant-droits, à première demande de ces derniers.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des indications contenues dans ledit livre et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayant-droits.

SECTION VII.

DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 59 :

Il est interdit d'exercer dans l'immeuble une quelconque activité commerciale qui puisse nuire à la copropriété tel que restaurant ou café.

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

Les médecins spécialistes des maladies vénériennes et de la peau ne pourront pas installer leur cabinet dans l'immeuble.

Il est autorisé d'installer dans les appartements toute activité ayant trait au secteur tertiaire, à savoir bureau, siège de société etc. sans que cette installation ne puisse nuire aux autres copropriétaires, et cela conformément aux prescriptions de la Commune.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par la société comparante en son siège social.

ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude de l'intitulé de comparution de la Société comparante.

FRAIS.

Tous les frais, d'actes honoraires des présentes sont à charge de la Société comparante.

Les acquéreurs et propriétaires d'appartements, garages ou autre locaux privatifs ont droit à une copie du présent acte.

Ils pourront également, mais à leurs frais, se faire délivrer expédition ou extrait de cet acte.

DONT ACTE.

Fait et passé à Jette, avenue de Jette, 171.
Lecture faite, la comparante, qualitate qua, a signé
avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré : deux rôles, trois renvois au bureau de
l'enregistrement de JETTE, le 22 janvier 1990.

Volume 60, folio 60, case 04.

Reçu : sept cent cinquante francs.

Le Receveur a/i (signé) W. GERLO.



ÉTUDE DU NOTAIRE
KANTOOR VAN NOTARIS

Guy DUBAERE

JETTE

Acte du *16 janvier 1980*
Akte van

Acte de bord modificatif

"Delim"

Copie