

LE DOMAINE FLEURI.

Boulevard Mettwie

BRUXELLES 8.

2. RESIDENCE "L'EDELWEISS".

ACTE DE BASE.

LE DOMAINE FLEURI.

Résidence "L'EDELWEISS"

ACTE DE BASE.

d'un immeuble à appartements multiples à ériger sous le régime de la division horizontale de la propriété, sur le territoire de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, à front du Boulevard Mettwie et dénommé "RESIDENCE L'EDELWEISS".

L'an mil neuf cent soixante-deux.

Le dix-huit octobre.

Devant Maître Robert VERBRUGGEN, notaire résidant à Anderlecht,

ONT COMPARU :

Monsieur Joannes-Baptiste L'ECLUSE, entrepreneur, né à Borcht-Lombeek, le vingt-deux septembre mil neuf cent douze, et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Magdalena FA-VAITS, sans profession, née à Herinnes, le premier janvier mil neuf cent quatorze, demeurant ensemble à Molenbeek-Saint-Jean, 25, rue Auguste Van Zande, et déclarant être mariés sous le régime de la communauté de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Philippe Emile MICHIELS, à Lombeek-Notre-Dame, le dix huit octobre mil neuf cent trente huit.

SECTION I.

Exposé préliminaire.

Les comparants préalablement au statut immobilier objet du présent acte, nous ont exposé qu'ils sont propriétaires du bien suivant :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

Un terrain à bâtir situé au quartier SCHEUTBOS, à front du Boulevard Louis Mettwie, cadastré ou l'ayant été section C, partie des numéros 177a et 177/a/2 et contenant en superficie environ dix sept ares soixante trois centiares.

Tel que ce bien figure entouré d'un liseré bleu à un plan d'implantation qui est demeuré annexé à l'acte de base de la Résidence "LA ROSERAIE" dressé par le notaire soussigné, le deux octobre mil neuf cent soixante deux, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf octobre suivant, volume 2598 numéro II.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Les comparants sont propriétaires du bien prédécrit, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la société anonyme l'IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le dix neuf mai mil neuf cent soixante et un, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze juin suivant, volume 2357 numéro 25.

L'IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION en était propriétaire pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte administratif reçu par le Bourgmestre de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, Monsieur Edmond MACHTENS, le onze avril mil neuf cent cinquante huit, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze avril suivant, volume 1935, numéro 6.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean était propriétaire de ces biens pour les avoir expropriés, sous plus grande contenance et avec d'autres biens, à charge de Mademoiselle Albertine Fastenackels à Molenbeek-Saint-Jean, Madame Elise Fastenackels épouse de Monsieur Joseph De Coninck, à Dilbeek; Monsieur Cornille Fastenackels, à Molenbeek-Saint-Jean; Mademoiselle Barbe Fastenackels, à Ganshoren et Madame Marie Fastenackels, épouse de Monsieur Pierre Pauwels, à Berchem Sainte Agathe, suivant jugement rendu par le tribunal de première instance de Bruxelles, le seize mai mil neuf cent trente cinq, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix huit octobre suivant, volume 2552 numéro 30.

Tout acquéreur d'un élément privatif dans l'immeuble, dont le présent acte constitue l'acte de base, devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition de son acte particulier d'acquisition.

SECTION II.

STATUT IMMOBILIER.

Cet exposé fait, les comparants se proposent d'ériger sur ce terrain un immeuble à appartements multiples régi par l'article cinq cent septante sept bis du Code Civil et ont requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base ou statut immobilier de cet immeuble.

Sauf modifications ultérieures, cet immeuble à appartements multiples comprendra vingt six étages, outre un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et un entresol.

L'ensemble de cet immeuble sera connu sous le nom de "RESIDENCE L'EDELWEISS".

A côté de la RESIDENCE L'EDELWEISS, le constructeur a entamé la construction de deux autres résidences identiques formant avec la RESIDENCE L'EDELWEISS un seul et unique ensemble architectural.

Une des deux résidences est connue sous le nom de RESIDENCE LA ROSERAIE, tel que cela résulte de l'acte de base précité, en date du deux octobre mil neuf cent soixante deux.

L'autre sera connu sous le nom de RESIDENCE LA PALMERAIE.

Les pignons entre ces trois résidences sont mitoyens.

De plus, le constructeur envisage de réaliser en sous-sol, sous les terrains sis à l'Ouest des trois résidences, un complexe de garages.

La RESIDENCE L'EDELWEISS comprendra, outre les parties communes des appartements et autres locaux qui seront la propriété privative et exclusive de leur propriétaire, avec comme accessoire, une quotité indivise des parties communes de l'immeuble et du terrain sur lequel cet immeuble sera érigé.

En conséquence, les amateurs achèteront, outre un ou plusieurs éléments privatifs, une quotité indivise des parties communes de l'immeuble, ainsi que du terrain prédécrit sur lequel sera érigé l'immeuble; cette quotité sera exprimée en dix/millièmes, le nombre de dix/millièmes étant pour chaque élément privatif, établi comme suit :

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

I. Le magasin du rez-de-chaussée comporte cent dix/dix-millièmes :

110 / 10.000mes

2. A chacun des vingt cinq étages;	
a. <u>les appartements du type E, chacun cent quinze/dix/millièmes, soit ensemble deux mille huit cent septante cinq/dix millièmes :</u>	2.875/10.000mes
b. les appartements du type G, chacun quatre vingt cinq/dix millièmes, soit ensemble deux mille cent vingt cinq/dix millièmes :	2.125/10.000mes
c. les appartements du type H, chacun cent et deux/dix millièmes, soit ensemble deux mille cinq cent cinquante/dix millièmes :	2.550/10.000mes
d. les appartements du type K, chacun nonante/dix millièmes, soit ensemble deux mille deux cent cinquante/dix millièmes :	2.250/10.000mes
3. Au vingt sixième étage, chacune des chambres comporte cinq/dix millièmes, soit ensemble nonante/dix millièmes :	90/10.000mes

Soit ensemble pour l'immeuble dix mille/dix millièmes :	10.000/10.000mes

SECTION III.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes et déterminées au plan reproduit ci-dessus.

Sauf modifications ultérieures, la résidence comprendra :

- a. aux sous-sols : cent et deux caves numérotées de I à 102 inclus;
- b. au rez-de-chaussée : un magasin;
- c. à l'étage technique : différents locaux communs et différents locaux privés;
- d. aux vingt cinq premiers étages :
 1. Une colonne de vingt cinq appartements côté sud, désignés E I à E 25 inclus, en commençant par le premier étage,
 2. Une colonne de vingt cinq appartements, côté ouest, désignés G I à G 25 inclus, en commençant par le premier étage.
 3. Une colonne de vingt cinq appartements, côté nord, désignés H I à H 25 inclus, en commençant par le premier étage.
 4. Une colonne de vingt cinq appartements, côté est, désignés K I à K 25 inclus, en commençant par le premier étage.
- e. Au vingt sixième étage : seize chambres désignées Ch II à Ch 26 inclus.

En vue d'opérations juridiques diverses, chacun de ces locaux privés constituera une propriété distincte avec comme accessoire, une fraction des parties qui seront communes à ces diverses propriétés. La volonté des comparants est que chacun de ces éléments privés avec ses accessoires, forme une propriété distincte dont ils peuvent disposer à titre onéreux ou gratuit et qu'ils peuvent grever de droits réels.

SECTION IV.

PLANS.

En vue de cette construction, les comparants déclarent avoir fait établir par les soins des architectes Marcel Lambrechts et Jean Gilson, 108, avenue Louise, à Bruxelles :

- I. Les plans des constructions à ériger, lesquels plans ont

été approuvés par les services administratifs compétents.

2. un cahier des charges descriptif des travaux à effectuer.

Des plans identiques à ceux déposés aux services compétents après avoir été signés par les comparants et nous, Notaire, ont été annexés au présent acte pour être enregistrés en même temps que les présentes.

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés, à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des propriétaires; ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus; plus spécialement, les comparants se réservent le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser un appartement et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface des parties communes telles que les halls ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs à l'étage technique ou partout ailleurs; ces modifications ne sont citées que comme exemples.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans, sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans, ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent.

ANALYSE DES PLANS.

Comme il est dit ci-avant, un plan d'implantation est demeuré annexé à l'acte de base de la Résidence La Roseraie dressé par le Notaire soussigné, le deux octobre mil neuf cent soixante deux.

Cet acte de base renseigne qu'on remarque sur le plan d'implantation :

- entouré d'un liseré rouge, le bloc A (RESIDENCE LA ROSE-RAIE) et le terrain sur lequel il sera construit.

Ce terrain contient environ deux mille trois cent mètres carrés.

- entouré d'un liseré bleu, le bloc B (RESIDENCE L'EDELWEISS) et le terrain sur lequel il sera construit.

Ce terrain contient environ dix sept cent soixante trois mètres carrés.

- entouré d'un liseré vert, le bloc C (RESIDENCE LA PALME-RAIE) et le terrain sur lequel il sera construit.

Ce terrain contient environ deux mille cinq cent vingt huit mètres carrés.

On y remarque également un vaste terrain à front de ces trois blocs, sous lequel pourront être construits des garages, suivant plans à établir ultérieurement.

La plan numéro un représente le niveau des caves, au sous-sol.

On y remarque :

I. des parties communes de l'immeuble :
deux locaux vides poubelles, une cage d'escaliers menant vers le

rez-de-chaussée, une cave pour la régie des eaux, une cage de trois ascenseurs et différents dégagements et corridors avec accès vers les blocs voisins et vers les garages.

2. Des parties privatives, c'est-à-dire cent et deux caves particulières, numérotées de I à IO2 inclus. On y remarque également un escalier menant vers le magasin du rez-de-chaussée dont il fait partie.

REMARQUE.

Chaque cave comprend en propriété privative le local lui-même et sa porte. Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes, étant donné qu'elles sont l'accessoire des parties privatives dont elles dépendent.

Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'un appartement ou de magasin de l'immeuble ou d'une des deux résidences voisines.

Elle ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'un appartement ou magasin dans la résidence ou dans l'une des deux résidences voisines.

Les aliénations de caves sont permises entre copropriétaires d'appartements ou magasin de la résidence, objet du présent acte; ces aliénations n'influenceront pas les quotités dans les parties communes des appartements affectés par ces aliénations.

Ces aliénations doivent être faites par acte notarié.

Il se pourrait que d'un appartement ne dépende aucune cave, ou que d'un même appartement dépendent plusieurs caves.

Le plan numéro 2 représente le niveau du rez-de-chaussée, on y remarque :

I. des parties communes de l'immeuble :
un hall commun avec une cage de trois ascenseurs et les boîtes aux lettres, la cage d'escaliers, le dallage le long des deux façades principales de l'immeuble, ainsi que l'emplacement pour les bacs à fleurs et une réserve.

La conciergerie comprenant : un living, une cuisine, une loge, un vestiaire, un water-closet, un dégagement, une salle-de-bains, et deux chambres.

2. des parties privatives, c'est-à-dire :
un magasin comprenant :

en propriété privative et exclusive, le magasin proprement dit, un vestiaire, un water-closet, ainsi que l'escalier menant vers la cave 102 aux sous-sols.

en copropriété et indivision forcée : les cent dix/dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

Le plan numéro 3 représente l'étage technique situé au niveau de l'entresol, on y remarque :

I. des parties communes de l'immeuble :
un dégagement commun, une cage de trois ascenseurs et la cage d'escaliers, un local à usage de chaufferie, un local régulateur, une cabine de transformation et un local contenant quatre groupes moto-pompe.

2. des parties privatives que le constructeur pourra diviser à sa convenance en locaux divers et vendre aux acquéreurs d'appartements ou magasin à usage de caves, dépôts, réserves, salles d'archives, chambres de bonne ou autre destination. Ces locaux divers comme les caves ne pourront appartenir ou être

donnés en location qu'à des propriétaires d'appartements ou magasin de l'immeuble ou d'une des deux résidences voisines.

Ils n'auront pas de quotités dans les parties communes et seront considérés comme accessoires de l'appartement dont ils dépendront. On y remarque également une cage d'escaliers menant vers le magasin du rez-de-chaussée dont l'escalier fait partie.

La plan numéro 4 représente le niveau des premier, deuxième, quatrième, sixième, septième, neuvième, onzième, douzième, quatorzième, seizième, dix-septième, dix-neuvième, vingt et unième, vingt-deuxième et vingt-quatrième étage; on y remarque :

1. des parties communes de l'immeuble : un dégagement commun, la cage d'escaliers, une cage de trois ascenseurs.

2. des parties privatives, c'est-à-dire :

a. les appartements du type E des quinze étages dont question ci-dessus, désignés respectivement E1, E2, E4, E6, E7, E9, E11, E12, E14, E16, E17, E19, E21, E22 et E24 et comprenant chacun :

en propriété privative et exclusive : un hall, un office, une cuisine avec terrasse, un living avec balcon, trois chambres à coucher, un dégagement, une toilette comprenant water-closet, lave-mains et douche, un vestiaire, un water-closet et une salle de bains.

en copropriété et indivision forcée : les cent quinze/dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble, y compris le terrain.

b. les appartements du type G des quinze étages dont question ci-dessus, désignés respectivement G1, G2, G4, G6, G7, G9, G11, G12, G14, G16, G17, G19, G21 G 22 et G24 et comprenant chacun :

en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec balcon, un office, une cuisine avec terrasse, deux chambres à coucher avec dégagement, water-closet et salle de bains.

en copropriété et indivision forcée : les quatre vingt cinq/dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

c. les appartements du type H des quinze étages dont question ci-dessus, désignés respectivement H1, H2, H4, H6, H7, H9, H11, H 12, H14, H16, H17, H19, H21, H22 et H24 et comprenant chacun :

en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec balcon, un office, une cuisine avec terrasse, deux chambres à coucher avec dégagement commun, un water-closet, un vestiaire et une salle de bains.

en copropriété et indivision forcée : les cent et deux/dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

d. les appartements du type K des quinze étages dont question ci-dessus désignés respectivement K1, K2, K4, K6, K7, K9, K11, K12, K14, K16, K17, K19, K21, K22 et K24 et comprenant chacun :

en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec balcon, un office, une cuisine avec terrasse, deux chambres à coucher, avec dégagement, un water-closet et une salle de bains.

en copropriété et indivision forcée : les nonante/dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble, y compris le terrain.

~~//////~~ Le plan numéro 5 représente le niveau des appartements du type E des troisième, huitième, treizième, dix huitième et vingt-troisième étages, ainsi que les appartements des types G, H et K des troisième, cinquième, huitième, dixième, treizième, quinzième, dix huitième, vingtième, vingt-troisième et vingt cinquième étages, on y remarque :

1. des parties communes de l'immeuble : un dégagement commun, une cage de trois ascenseurs et la cage d'escaliers.

2. des parties privatives, c'est-à-dire :

a. les appartements du type E des cinq étages dont question ci-des-

sus désignés respectivement E3, E8, E13, E18, et E23 et comprenant chacun :

en propriété privative et exclusive : un hall, un office, une cuisine avec terrasse, un living avec balcon, trois chambres à coucher avec balcon, un dégagement, une toilette comprenant un water-closet, un lave-mains et douche, un vestiaire, un water-closet et une salle-de-bains.

en copropriété et indivision forcée : les cent quinze/dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

b. les appartements du type G des dix étages dont question ci-dessus désignés respectivement G3, G5, G8, G10, G13, G15, G18, G20, G23 et G25, et comprenant chacun :

en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec balcon, un office, une cuisine avec terrasse, deux chambres à coucher avec balcon, un dégagement, un water-closet, et salle de bains.

en copropriété et indivision forcée : les quatre vingt cinq/dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

c. les appartements du type H des dix étages dont question ci-dessus, désignés respectivement H3, H5, H8, H10, H13, H15, H18, H20, H23 et H25 et comprenant chacun :

en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec balcon, un office, une cuisine avec terrasse, deux chambres à coucher avec balcon, un dégagement, une salle de bains, un vestiaire et un water-closet.

en copropriété et indivision forcée : les cent et deux/dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

d. les appartements du type K des dix étages dont question ci-dessus, désignés respectivement K3, K5, K8, K10, K13, K15, K18, K20, K23 et K25 et comprenant chacun :

en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec balcon, un office, une cuisine avec terrasse, deux chambres à coucher avec balcon commun, un dégagement, un water-closet et une salle de bains.

en copropriété et indivision forcée : les nonante/dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

Le plan numéro 6 représente le niveau des appartements du type E des cinquième, dixième, quinzième, vingtième et vingt-cinquième étages ainsi que des appartements des types G, H et K des troisième, cinquième, huitième, dixième, treizième, quinzième, dix-huitième, vingtième, vingt troisième et vingt cinquième étages, on y remarque :

1. les parties communes de l'immeuble : un dégagement commun une cage de trois ascenseurs et la cage d'escaliers.

2. des parties privatives, c'est-à-dire :

a. les appartements du type E des cinq étages dont question ci-dessus désignés respectivement E5, E10, E15, E20 et E25 et comprenant chacun :

en propriété privative et exclusive : un hall, un office, une cuisine avec terrasse, un living avec balcon, trois chambres à coucher dont deux avec balcon commun, un dégagement, une toilette comprenant water-closet, lave-mains et douche, un vestiaire, un water-closet et une salle de bains.

en copropriété et indivision forcée : les cent quinze/dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

b. les appartements des types G, H et K des dix étages dont question ci-dessus, désignés respectivement comme il est dit ci-avant,

et identiques à ceux décrits au plan précédent.

Le plan numéro 7 représente le niveau du vingt sixième étage, ou de la superstructure, on y remarque :

1. des parties communes de l'immeuble : une terrasse commune avec dépôt, la machinerie d'ascenseurs, deux dégagements communs, la cage d'escaliers et le réservoir d'eau.

2. des parties privatives, c'est-à-dire :

a. seize chambres désignées respectivement Ch II, Ch I2, Ch I3, Ch I4, Ch I5, Ch I6, Ch I7, Ch I8, Ch I9, Ch 20, Ch 2I, Ch 22, Ch 23, Ch 24, Ch 25 et Ch 26 et comprenant chacune :

en propriété privative et exclusive : la chambre proprement dite.

et respectivement en copropriété et indivision forcée : chacune cinq/ dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

Ces chambres ne peuvent appartenir qu'à un propriétaire d'appartement ou de magasin de l'immeuble, ou dans un des deux immeubles voisins, renseignés au plan d'implantation.

De même, ces chambres ne peuvent être louées ou concédées en jouissance qu'à un occupant d'un de ces appartements ou magasin.

OBSERVATIONS.

1. La terrasse commune ainsi que le dépôt commun sont réservés à l'usage exclusif et commun des occupants des appartements de la Résidence.

2. En ce qui concerne les dix millièmes ci-dessus exprimés, les comparants adapteront éventuellement leur répartition à l'importance des appartements ou autres locaux privatifs, tels qu'ils existeront définitivement s'ils n'étaient pas exécutés tel que prévu aux plans ci-annexés; toutefois, ils ne pourront jamais modifier le nombre de dix millièmes attachés à un appartement ou autre local privatif déjà vendu, sans l'accord du propriétaire de cet appartement et, en outre, le total des dix millièmes attachés aux appartements ou aux locaux privatifs d'un même niveau, devra toujours correspondre au total ci-dessus exprimé pour ce niveau.

SECTION V.

SERVITUDES D'ACCÈS ET DE PASSAGE.

Dans l'acte de base de la résidence "LA ROSERAIE", il a été créé à titre perpétuel, gratuit et réciproque, sur les terrains des résidences LA ROSERAIE, L'EDELWEISS et LA PALMERAIE :

1. une servitude de passage pour toutes les canalisations, tuyaux et conduites généralement quelconques, eaux, gaz, électricité, téléphone et autres que le constructeur installera sur ces terrains pour desservir ces résidences.

2. une servitude de passage pour permettre aux habitants des trois résidences d'accéder à leurs appartements en suivant les chemins qui seront exécutés à cet effet.

3. une servitude de passage à travers les corridors des sous-sols, pour permettre le passage à travers les sous-sols, d'une résidence à l'autre et pour permettre l'accès vers les garages (et retour) dont la construction est envisagée sous les terrains adjacents aux trois résidences (Nord Ouest).

SECTION V bis.

CONCIERGERIE.

Les plans ci-annexés renseignent l'existence d'une conciergerie. Elle desservira les résidences La Roseraie, l'Edelweiss et La Palmeraie.

En conséquence, tout ce qui concerne la conciergerie ou la concierge sera de la compétence du conseil supérieur de gérance dont question à la section 8 ci-après.

SECTION VI.

CAHIER DES CHARGES.

Comme il est dit ci-avant, les comparants ont fait établir un cahier des charges contenant la description des divers éléments entrant dans la composition des constructions.

Un exemplaire de ce cahier des charges signé par les comparants et nous, notaire, est demeuré annexé à l'acte de base de la Résidence La Roseraie dont question ci-dessus.

Toutes les clauses de ce cahier des charges seront d'application pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les stipulations du présent acte de base.

SECTION VII.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de la Résidence.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par sa transcription et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendraient par la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de la Résidence.

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

Un exemplaire de ce règlement de copropriété signé ne varietur par les comparants et nous notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré en même temps que les présentes.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de la résidence, tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que tous baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et de ses annexes et qu'il devra s'y soumettre ainsi qu'à toutes les décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

En cas de contradiction éventuelle entre le présent acte et son annexe, les termes du présent acte l'emportent.

SECTION VIII.

CONSEIL SUPERIEUR DE GERANCE.

Le règlement de copropriété ci-annexé crée un conseil de gérance pour la résidence L'EDELWEISS. Le règlement de copropriété annexé à l'acte de base de la Résidence LA ROSERAIE a fait de même et le règlement de copropriété à annexer à l'acte de base de la Résidence LA PALMERAIE fera de même.

Un conseil supérieur de gérance a été créé dans l'acte de

base de la Résidence LA ROSERAIE.

Il sera composé de neuf membres, soit trois membres du conseil de gérance de chacune des trois résidences, désignés par les dits conseils de gérance.

Il se choisira à la majorité simple, un président et deux vice-présidents.

Il se réunira chaque fois que le président d'un des trois conseils de gérance le demande et en tous cas au moins une fois l'an à une date fixe à fixer par le dit conseil supérieur lors de la première réunion.

Il délibèrera à la majorité simple sauf stipulations contraires dans le présent acte.

Il aura dans ses attributions tout ce qui concerne le concierge commun aux trois résidences, et tout ce qui concerne les trois résidences à la fois, et notamment tout ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble formant les trois résidences.

Dès lors, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de chacune des trois résidences, même s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par décision du conseil supérieur de gérance, prise à la majorité des deux/tiers des voix.

Il en sera ainsi notamment des fenêtres, garde corps, balcons, persiennes, volets, ornementation florale des balcons et de toutes les parties visibles de la rue et des jardins.

Il en sera ainsi plus spécialement pour tout ce qui concerne la peinture.

En conséquence, les modèles de volets, persiennes et autres dispositifs de protection devront être agréés par le conseil supérieur de gérance.

Le conseil supérieur de gérance s'occupera de tous les travaux d'entretien et de réparations des parties extérieures de l'immeuble sous la surveillance d'une personne désignée par lui, aux époques fixées suivant un plan établi par lui.

La création du conseil supérieur de gérance n'étant pas exclusivement de l'intérêt de la Résidence L'EDELWEISS, mais aussi de l'intérêt des résidences LA ROSERAIE et LA PALMERAIE, la partie du présent acte de base qui concerne ce conseil ne pourra être modifiée par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence L'EDELWEISS qu'à l'unanimité des voix, et sous la condition suspensive que les assemblées générales des copropriétaires des résidences LA ROSERAIE et LA PALMERAIE prennent une décision identique, également à l'unanimité des voix.

SECTION IX.

JARDIN D'AGREMENT ET CONSEIL DE GERANCE DES JARDINS.

L'immeuble objet du présent acte de base est appelé à faire partie d'un complexe plus vaste dénommé LE DOMAINE FLEURI, comprenant divers immeubles de même importance ainsi que des garages à réaliser en sous-sol.

Il est de l'intérêt de tous les copropriétaires des appartements d'aménager en un jardin unique tous les terrains dépendant de chacun de ces immeubles et d'en avoir une jouissance commune, à charge d'en assumer ensemble les frais d'entretien.

Les plans d'aménagement de ces jardins sont à l'Etude.

Dans l'acte de base de la résidence LA ROSERAIE, les comparants au présent acte ont décidé ce qui suit :

1. Les acquéreurs d'appartements de la résidence l'EDELWEISS auront droit de jouissance sur les jardins à aménager sur les terrains dépendant des deux résidences en cours de construction, dénommées Bloc A (Résidence LA ROSERAIE) et Bloc C (Résidence LA PALMERAIE).

De même les acquéreurs d'appartements de la résidence LA ROSERAIE auront droit de jouissance sur les jardins des résidences l'Edelweiss et la Palmeraie et ceux de la résidence La Palmeraie sur les jardins des résidences La Roseraie et l'Edelweiss.

2. quant au terrain figurant au plan d'implantation qui est demeuré annexé à l'acte de base de la résidence La Roseraie en date du deux octobre mil neuf cent soixante deux, et sous lequel il est envisagé de construire des garages, il est, en principe, également destiné à être aménagé à usage de jardin au profit des copropriétaires des résidences La Roseraie, l'Edelweiss et la Palmeraie, ainsi qu'au profit des copropriétaires d'autres blocs qui pourraient être réalisés par la suite sur les terrains y attenant.

3. d'autres blocs, en principe identiques à celui constitué par les résidences LA ROSERAIE, L'EDELWEISS et LA PALMERAIE pourront être construits par la suite sur les terrains voisins et faire partie de l'ensemble.

4. En conséquence, Monsieur L'ECLUSE se réserve le droit de grever par la suite les terrains des résidences LA ROSERAIE, L'EDELWEISS et LA PALMERAIE au profit des copropriétaires des autres blocs éventuels, d'un droit de jouissance identique, mais à charge de réciprocité.

L'étendue et les modalités du droit de jouissance réciproque seront mises au point par Monsieur l'Ecluse soussigné ou ses ayants-droit, aux termes d'un ou de plusieurs actes de constitution de servitudes à réaliser devant le notaire soussigné.

Chaque vente entraînera comme condition de celle-ci mandat irrévocable par l'acheteur à Monsieur l'Ecluse ou ses ayants-droit, pour grever ses quotités de terrain du droit de jouissance précité et pour fixer la date d'entrée en jouissance ainsi que les conditions et les modalités de cette jouissance.

Le mandataire aura notamment pouvoir de créer un conseil de gérance spécial dit de gérance des jardins, de fixer ses pouvoirs, sa composition et le mode d'élection des membres qui le composent, le droit de vote devant évidemment être réservé aux propriétaires des appartements ou magasins.

SECTION X.

PROGRAMME D'EXECUTION.

1. Lorsque les amateurs se présenteront avant la construction ou au cours de celle-ci, ils pourront soit acquérir clefs sur porte, soit subdiviser l'opération en une vente suivie d'un contrat d'entreprise. Dans ce dernier cas, ils acquèreront les appartements ou locaux privés tels qu'ils sont décrits au présent acte de base mais cette acquisition ne portera que sur les appartements ou locaux privés juridiquement existants et ne devant comporter aucune matière autre que le gros-oeuvre des biens acquis et les quote-parts y afférentes dans le terrain et dans les parties communes entièrement parachevées.

La contenance du terrain qu'il est décrit plus haut n'est

pas garantie, toute différence de contenance réelle et celle ci-dessus reprise, fût-elle de plus d'un vingtième sera au profit ou à la perte de l'acquéreur.

Ils conclueront en outre avec les comparants aux présentes, un contrat d'entreprise pour le parachèvement des parties privatives dont ils seront devenus propriétaires exclusifs; ce contrat sera conclu à des prix à fixer librement entre parties.

Il aura pour objet les appartements et locaux privatifs tels qu'ils figurent aux plans ci-annexés sous réserve des modifications individuelles d'ordre intérieur ou relatives à l'incorporation de plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul ou à la division de certains appartements.

Le prix du contrat d'entreprise sera forfaitaire.

Toutefois, toute augmentation ou diminution officielle des salaires, de la main-d'oeuvre dans l'industrie du bâtiment ainsi que toutes charges sociales nouvelles décrétées par le gouvernement entraîneront une hausse ou une baisse proportionnelle du prix du contrat de parachèvement.

Les prix ayant servi de base à l'établissement du prix du contrat de parachèvement sont ceux actuellement en cours.

La main-d'oeuvre utilisée dans le parachèvement des biens vendus représente conventionnellement et forfaitairement quarante pour cent du prix du contrat d'entreprise.

2. La construction de l'immeuble se fera suivant les plans et au moyen des matériaux à mettre en oeuvre, suivant documents ci-annexés ainsi que suivant les plans qui seront éventuellement annexés aux actes de vente.

3. Etant donné le caractère indivisible de l'immeuble, à ériger et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire d'appartements ou locaux privatifs ne pourra de sa seule volonté résilier le contrat conclu par lui avec les comparants.

4. Le prix de vente et celui de l'entreprise seront réglés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, comme suit :

- dix pour cent : premier acompte lors de la signature de l'acte de vente;
- dix pour cent : après la pose des hourdis couvrant le rez-de-chaussée;
- dix pour cent : après la pose des hourdis couvrant l'étage supérieur à l'appartement qui fera l'objet de la convention;
- vingt pour cent : à la mise sous toit de l'immeuble;
- dix pour cent : après les travaux de cloisonnement et tuyauteries d'électricité et de gaz dans l'appartement;
- dix pour cent : après la pose des châssis de l'appartement;
- dix pour cent : après exécution des plafonnages dans l'appartement.
- dix pour cent : après les travaux de vitrerie, de carrelage et plomberie;
- dix pour cent : après l'équipement de la cuisine, pose des appareils sanitaires et peinture;

Les comparants feront connaître à leurs acquéreurs par écrit huit jours à l'avance, le moment de l'arrivée des travaux au stade rendant les paiements exigibles.

Un acquéreur ne pourra sous aucun prétexte, ni pour aucun motif si plausible qu'il puisse paraître retarder un paiement à faire; le cas échéant, il devra s'il le juge bon, faire le

paiement sous réserve de ses droits.

Par la signature du compromis de vente, l'acquéreur oblige ses héritiers et successeurs à tout titre solidairement et indivisiblement à payer le prix de son acquisition et du contrat d'entreprise suivant les modalités ci-dessus.

En tout état de cause, les prix de vente et du contrat d'entreprise devront être payés avant toute prise de possession du bien vendu.

A défaut de paiement aux époques stipulées, toute somme devenue exigible, sera productive de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux de sept francs pour cent l'an, net d'impôts, mis ou à mettre depuis l'exigibilité jusqu'au paiement sans préjudice à tous dommages et intérêts éventuels.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le solde du prix de vente et du prix de l'entreprise deviendra exigible de plein droit et productif à partir du commandement jusqu'au paiement d'un intérêt net de tous impôts, mis ou à mettre au taux de sept francs pour cent l'an.

Les comparants auront le droit, dans ce cas, de demander la résolution de la vente et du contrat d'entreprise avec dommages et intérêts ou de poursuivre leur exécution par toutes voies de droit y compris la vente sur voie parée des biens vendus sans préjudice à l'exercice simultané ou non de tous autres moyens de poursuites et d'exécution.

5. Pour sûreté et garantie du prix de vente ou du solde de celui-ci, il pourra être pris inscription d'office comme de droit lors de la transcription de l'acte de vente.

Pour sûreté et garantie du prix de l'entreprise ou du solde de celui-ci, de trois ans d'intérêts au taux de sept francs pour cent l'an, et pour assurer le remboursement de tous frais de poursuites ou d'exécution et de tous autres débours non privilégiés par la loi, estimés uniquement pour la régularité de l'inscription à prendre, à vingt mille francs par appartement, l'acquéreur et maître de l'ouvrage donnera obligatoirement mandat irrévocable dans l'acte de vente aux vendeurs ou à leurs mandataires, à l'effet de faire affecter en hypothèque conventionnelle avec clause de voie parée, aux frais de l'acquéreur, et au profit des vendeurs l'élément privatif ou les éléments privatifs qu'il aura acquis.

Au cas où serait prise l'inscription d'office dont question ci-dessus, mais non l'inscription conventionnelle pour sûreté et garantie du prix de l'entreprise ou du solde de celui-ci, il sera de règle que les vendeurs ne devront donner mainlevée de l'inscription d'office qu'après paiement intégral de toutes les sommes dues, tant du chef du prix de vente que du chef du prix de l'entreprise en ce compris le coût des travaux supplémentaires éventuels commandés par l'acquéreur et maître de l'ouvrage.

Il sera interdit à l'acquéreur et maître de l'ouvrage d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente et du contrat d'entreprise. Il ne pourra l'hypothéquer sans l'accord écrit des vendeurs, lesquels ne donneront cet accord que si les fonds à provenir de l'emprunt sont suffisants pour assurer le paiement du solde dû et pour autant seulement

que l'acte d'emprunt contienne délégation aux vendeurs de toucher les sommes empruntées, au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux et des échéances ci-dessus stipulées.

6. L'acquéreur aura la propriété des biens vendus à partir de la passation de l'acte authentique pour les mettre à la disposition des vendeurs afin de leur permettre de construire ou de faire construire et d'exécuter le contrat de parachèvement. Il en aura la jouissance aux fins d'utilisation, dès l'achèvement des travaux et après réception des parties privatives et à charge de payer et supporter les impôts et les charges communes afférentes à ces biens dès qu'ils deviendront exigibles, aux termes de l'acte de base.

Le délai d'achèvement des travaux sera indiqué dans chaque convention particulière.

En cas de retard non justifié par cas fortuit ou de force majeure, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage aura droit à une indemnité.

Cette indemnité sera représentée par une somme d'argent correspondant à l'intérêt à six francs pour cent l'an sur les sommes déjà payées aux comparants.

Sont considérées conventionnellement comme cas fortuit ou cas de force majeure : la guerre, la grève, le lock out, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées, la pénurie de main-d'oeuvre ou de matériaux, l'exécution par les pouvoirs publics de grands ouvrages perturbant les marchés, les épidémies ou tous autres événements indépendants de la volonté des comparants et de nature à arrêter ou à retarder l'exécution des travaux.

L'indemnité de retard prendra cours après une mise en demeure faite par exploit d'huissier.

SECTION XI.

PAIEMENTS.

Tous paiements du prix de vente ou du prix de l'entreprise se feront sans aucune retenue, nets de tous impôts mis ou à mettre, en mains de Monsieur Joannes L'ECLUSE, prénommé, ou par versements au crédit de son compte dans un établissement financier.

SECTION XII.

PRISES EN CHARGE DES DEPENSES COMMUNES ET DES CHARGES PUBLIQUES.

L'acquéreur et maître de l'ouvrage devra payer et supporter les charges communes dès que ses locaux privatifs seront en état d'être utilisés conformément à leur destination, même si le parachèvement de certaines parties communes n'était pas entièrement terminé, et notamment l'aménagement des jardins pour lesquels aucun délai n'est garanti; il en paiera et supportera les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

L'acquéreur devra continuer tout contrat d'assurance en cours.

Les frais du présent acte de base constituent la première charge commune.

Ces frais sont calculés conformément au barème de la Chambre des Notaires de Bruxelles, en vigueur à ce jour.

Une expédition de l'acte de base dont le coût est compris dans les frais ci-dessus, sera remise au gérant de la résidence pour faire partie des archives de la collectivité. Les taxes

communales de bâtisse constituent la deuxième charge commune.

Ces taxes seront supportées par chacun des acquéreurs au prorata du nombre de dix millièmes attachés à l'élément privatif dont il a fait l'acquisition.

Chauffage avant réception.

Les frais d'exploitation du chauffage central des parties communes avant réception constituent une charge commune à répartir comme telle entre les copropriétaires. Les acquéreurs doivent y contribuer dès la date de la signature de leur acte de vente.

Ce chauffage modéré a pour but d'assurer une habitation plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la construction.

SECTION XIII.

BAIL EMPHYTEOTIQUE.

Les comparants se réservent expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique une cave ou un local situé en sous-sol, pour une durée de nonante neuf ans, moyennant une redevance annuelle de un franc, à la commune de Molenbeek-Saint-Jean, pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité et aux clauses et conditions à convenir entre les comparants et la commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Tous acquéreurs d'un élément privatif dans la résidence devront supporter les conséquences résultant de cette convention de bail emphytéotique éventuelle, et ce, par le fait même de leur acquisition.

SECTION XIV.

RECEPTION DES TRAVAUX PRIVATIFS.

L'occupation des biens vendus devra se faire après réception des parties privatives sauf à l'acquéreur à dégager le vendeur de toute responsabilité pour troubles de jouissance et autres.

L'occupation prématurée vaudra de plein droit réception des travaux privatifs.

Le fait que des essais de chauffage doivent être post-posés à une saison plus favorable, ne peut être considéré comme entravant la réception.

SECTION XV.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Toutes les difficultés auxquelles pourrait donner lieu l'interprétation et l'application du présent acte de base et du règlement de copropriété entre copropriétaires ou entre copropriétaires et gérant, seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord, par le notaire détenteur de la minute de l'acte de base, sur requête de la partie la plus diligente.

Le compromis arbitral liera la partie défaillante régulièrement sommée.

L'arbitre statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et les délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui, elle sera à l'abri de tout recours tant ordinaire qu'extraordinaire.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, pour quelque motif que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure.

ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DONT ACTE

Fait et passé à Anderlecht.

Et après lecture faite, les comparants ont signé ainsi que nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht I, le 25 octobre 1962.

Volume 187, Folio 14, Case 18.

Quinze rôles, neuf renvois.

Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) LIBOTON.

Première annexe.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE "L'EDEL-WEISS", Boulevard Mettwie, à Molenbeek-Saint-Jean.

CHAPITRE I.

Exposé général.

Article 1. Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septante sept bis paragraphe premier du code civil, (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que la destination des locaux.

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

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

Ces modifications ne seront point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leur cessionnaire.

Article 3. Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur forment avec l'acte de base le statut immobilier de l'immeuble.

CHAPITRE II.

Statut de l'immeuble.

Section 1. Copropriété indivise et propriété privative.

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

Les propriétés privatives sont les appartements, chambres, studio, magasin et salle de réunion.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées éléments privatifs;

Article 5. Les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain, sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ses éléments privatifs.

Article 6. Le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes est reproduit dans l'acte de base lui-même.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations dans une partie quelconque de l'immeuble, par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive

des dix millièmes telle qu'elle est reproduite à l'acte de base ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix.

Toutefois :

a) deux appartements adjacents de niveaux différents pourront être réunis par un escalier intérieur et former un appartement dit Duplex.

Ils pourront ultérieurement être rétablis à nouveau suivant le modèle du type normal. Mais les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte choisi par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau.

b) l'augmentation de la surface privative d'un appartement ou d'une chambre par l'adjonction d'un ou plusieurs locaux d'un appartement ou chambre voisin du même étage est permise.

A cette occasion, les copropriétaires intéressés auront le droit d'augmenter dans l'acte de vente les quotités dans les parties communes afférentes à l'appartement ou chambre dont la superficie augmente et d'une façon correspondante diminuer celles afférentes à l'appartement ou chambre dont la superficie initiale est diminuée.

Article 7. Les parties communes de l'immeuble comportent (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

La totalité du terrain, des fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et des refends (sauf la réserve de mitoyenneté faite à l'acte de base), les ornements extérieurs des façades, les balustrades, les appuis de fenêtres, les égouts, les canalisations d'eaux, de gaz et d'électricité, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closet, les gaines à canalisations principale diverses, les entrées avec leurs portes, les escaliers, les cages d'escaliers, les descentes de caves, les paliers, les couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, et d'une manière générale toutes les parties de l'immeuble qui ne seront 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.

Article 8. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 9. Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés, les cloisons séparant entre eux les éléments privés, les fenêtres avec leurs garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments priva-

tifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes, le plafonnage des plafonds avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure; les radiateurs et tuyauteries affectés à l'usage particulier d'un élément privatif; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone)

Article 10. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par le présent contrat à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des constructions.

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

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

Article 11. 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 de ceux qui sont propriétaires de la chose à modifier et sous la surveillance de l'architecte choisi par l'assemblée des copropriétaires. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 12. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par décision du conseil supérieur de gérance, tel que prévu à l'acte de base.

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

Article 13. Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou autres dispositifs de protection; ils devront être de modèle agréé par le conseil supérieur de gérance tel que prévu à l'acte de base.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphones sans fil ou de T.S.F. ou télévision, mais, à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur. S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T.S.F. ou la Télévision, ou des tubes spéciaux pour des téléphones ou des radio-distributions, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre, mais qui serait d'un caractère privé.

Le tout, moyennant participation dans les frais de raccordement d'installation et d'exploitation.

Rideaux
Volets

Tél.
TSF
TV

Bacs à fleurs

Article 13bis. Si les balcons de la résidence sont équipés de bacs à fleurs, ceux-ci devront nécessairement être garnis de fleurs pendant la saison favorable.

Le conseil supérieur de gérance aura pouvoir : 1) de faire garnir les bacs à fleurs chaque saison aux frais de la collectivité au prorata du nombre de mètres courants de bacs à fleurs à garnir; 2) de veiller à l'entretien des fleurs, à leur renouvellement éventuel, total ou partiel en cours de saison et d'édicter un règlement spécial à ce sujet, permettant notamment de mettre à charge de tel propriétaire les frais supplémentaires que sa négligence ou autre motif aurait occasionnés.

Article 14. Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les locaux contigus, même d'une autre résidence, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II. Service et administration de l'immeuble.

Article 15. Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires au service d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires ; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

La durée de son mandat est d'une année allant d'une assemblée générale à celle de l'année suivante. Il est rééligible. Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

La société anonyme "ENTREPRISES L'ECLUSE", ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean, 25, rue Auguste Van Zande, est nommé gérant statutaire et restera en fonctions jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent soixante cinq. La société anonyme "ENTREPRISES L'ECLUSE" aura la faculté de confier cette gérance à une personne choisie par elle. Ses honoraires sont forfaitairement fixés à cinq mille francs par mois payables dès que trente cinq appartements sont occupés.

Article seize.

Assemblée générale

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

Article dix-sept.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

Article dix-huit :

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, le premier lundi du mois de février aux heures et lieux indiqués par le gérant qui convoque.

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

est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas dans la quinzaine lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins deux mille/dix millièmes.

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

Article dix-neuf.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ce dernier.

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 la convocation sera de cinq jours au moins et dix jours au plus.

Article vingt.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "DIVERS", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article vingt et un.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

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

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

Tout propriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire.

Le 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 déterminera, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entr'eux ayant une voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Procuration



Un copropriétaire peut toujours être représenté par son conjoint.

Article vingt-deux.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son Président, son vice-Président et deux assesseurs; ils forment ensemble le conseil de gérance; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes; en cas d'égalité de droits, la présidence appartient au plus âgé d'entr'eux.

Article vingt-trois.

Le bureau est composé du Président, du vice-Président et de deux assesseurs et à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux propriétaires ayant le plus grand nombre de dix millièmes.

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

Article vingt-quatre.

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

Article vingt-cinq.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut et par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix, conformément aux stipulations de l'article onze; celles intéressant le style et l'harmonie de l'immeuble nécessitent l'unanimité des voix conformément aux stipulations de l'article douze.

Toutefois, les décisions relatives aux éléments intéressant le confort de l'immeuble (chauffage central et ses accessoires pour les parties communes), ascenseurs, téléphone intérieur, parlophone, antenne pour T.S.F. ou T.V., minuteriers et autres appareils mécaniques et techniques) sont prises à la majorité des trois/quarts des voix.

Article vingt-six.

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

Article vingt-sept.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble au moins cinq mille/dix millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibèrera valablement quel

BUREAU

que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article vingt-huit.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

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

Trimestriellement le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier arrêté fin mars, juin, septembre et décembre.

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

Article vingt-neuf.

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

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

Section 3. Travaux-répartition des charges et recettes communes.

a) Entretien et réparations.

Article trente.

Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes fixées à l'acte de base, sauf ce qui sera dit à l'article trente et un.

Il en est ainsi de toutes les dépenses ayant pour objet l'entretien et le fonctionnement du chauffage des parties communes, le salaire du concierge, les honoraires du gérant, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau pour l'immeuble, les primes d'assurance, l'abonnement d'entretien et nettoyage des parties communes.

Les énumérations ci-dessus sont données à titre exemplatif et non limitatif.

Les premiers frais de gérance, chauffage compris, incombent aux acquéreurs, dès la signature de leur acte d'acquisition.

Article trente et un.

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurances des ascenseurs et de leur machinerie seront répartis par parts égales entre les étages un à vingt cinq de l'immeuble.

Par étage les frais seront répartis au prorata des dix millièmes attribués à chaque élément privatif.

Toutefois, si l'occupant du magasin du rez-de-chaussée occupe également des locaux au vingt sixième étage il devra rembourser à la copropriété un pour cent des frais dont question au présent article.

COMMUNS

ASCENSEURS

RÉPARATIONS

Article trente-deux.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories, réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Article trente-trois.

Réparations urgentes.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation (Exemple : conduites d'eaux crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc.)

Article trente-quatre.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces décisions sont prises par le conseil de gérance. Le conseil de gérance sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article trente-cinq.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration; ces travaux doivent être demandés par au moins un/cinquième des voix et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire ou ordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix prenant part au vote.

Article trente-six.

Les copropriétaires devront en cas de nécessité donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre un clé de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire, dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant et du concierge de telle manière que l'on puisse avoir accès en cas de nécessité.

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

B. Impôts - responsabilité civile - charges.

Article trente-sept.

A moins que les impôts relatifs à la Résidence ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes, tels qu'ils sont établis à l'article six.

Article trente-huit.

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui-ci, dont la responsabilité personnelle serait engagée tiers ou copropriétaires.

Article trente-neuf.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il supportera seul cette aug-

mentation.

C. Recettes :

Article quarante :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que sa participation aux dépenses communes.

Section IV. Assurances et reconstruction.

Les premières assurances seront contractées par le constructeur

a) Immeuble.

Article quarante et un.

L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite, pour les copropriétaires, par les soins du gérant, contre les risques d'incendie, de la foudre, des explosions causées par le gaz, des accidents causés par l'électricité et le recours éventuel de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires, de même que le recours des locataires et voisins, la perte des loyers, les dégâts qui pourraient être causés par l'eau, notamment en cas d'incendie, le tout, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et auprès des compagnies choisies par celle-ci.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables.

Les copropriétaires seront tenus, si nécessaire, de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances et de signer les pièces requises; faute par eux de ce faire, le gérant pourra, de plein droit, et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place.

Article quarante-deux.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article quarante-trois.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ces derniers.

Article quarante-quatre.

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

Toutefois, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

Article quarante-cinq.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel :

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

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

ASSURANCE.

de son bien et à concurrence de cette plus value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

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

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

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 de la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

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

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

Article quarante-six.

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

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

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

B. Accidents.

Article quarante-sept.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les dégâts matériels et les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger au service de l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant. Elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

De même une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires et ce, par les soins du gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires à titre de charges communes.

Section V. Destination des locaux.

Article quarante-huit.

Il ne pourra être exercé aux étages de l'immeuble, aucun commerce d'une nature quelconque, mais ces lieux pourront être affectés aux études, officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocat, architectes, ingénieurs, médecins (à l'exclusion toutefois des spécialistes de maladies vénériennes ou contagieuses), agents d'assurances, agents de change et autres bureaux privés de ce genre.

Toutefois les époux l'Ecluse pourront dans les actes de vente accorder à certains acquéreurs le droit d'exercer une activité commerciale déterminée dans leur appartement.

Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale ou autre, ou un bureau de représentation, il sera permis d'apposer sur la porte particulière des appartements, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant suivant les prescriptions du gérant de l'immeuble.

Dans le hall d'entrée il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée compétente; cette plaque pourra indiquer les nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visite et l'étage de son appartement.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble, notamment

- 1° Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.

- 2° Aucun établissement ou commerce qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourraient nuire aux voisins.

- 3° Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire.

- 4° Aucun dépôt de matière inflammable, dangereuse, insalubre ou incommode.

Les stipulations du présent article constituent des obligations réelles suivant les locaux en quelque main qu'ils passent et opposables à tout propriétaire et titulaire de droits

réels ou de jouissance sur les locaux.

Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre. Les contrevenants seront passibles de dommages et intérêts.

CHAPITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article quarante-neuf.

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

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

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis à la disposition et communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est soumis aux prescriptions de ce livre de gérance et aux décisions y con-

signées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit;

SECTION VI. Entretien,

Article cinquante.

Les travaux d'entretien aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble un aspect de bonne tenue et de bon entretien, le tout en conformité avec les prescriptions spéciales prévues à ce sujet par l'acte de base.

Article cinquante et un.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées des poeles 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 est fait usage. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II. ORDRE INTERIEUR.

Article cinquante-deux.

Les occupants ne pourront scier, fendre ni casser du bois dans la Résidence. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article cinquante-trois.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenues libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Roi

ENTRETIEN
EXTÉRIEUR

CHEMINÉES

BRUITS

COMMUNS

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus dans la Résidence; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article cinquante-quatre.

Il ne pourra être fait dans les couloirs sur les paliers et dans les parties communes en général, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, cirage de chaussures etcoetera.

Article cinquante-cinq.

Il est strictement défendu d'utiliser des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

Article cinquante-six.

Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale intéressée pourrait, à la simple majorité des votants, 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 cinquante francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

Section III. Chauffage central.

Article cinquante-sept.

Le chauffage pour les parties communes fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale prises à la majorité des voix.

La participation aux frais à ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Section IV. Ascenseurs.

Article cinquante-huit.

L'usage des ascenseurs sera règlementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix, ainsi qu'il est dit ci-avant, tous les frais relatifs aux ascenseurs sont répartis entre les copropriétaires des étages, tels que prévus à l'article 31.

Article cinquante-neuf.

En cas de déménagement, il y aura lieu de se soumettre à l'article septante-huit ci-après.

Section V. Gérance.

Article soixante.

Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs et d'un membre (ou plus si l'assemblée le décide) propriétaires ou conjoints du propriétaire dans l'immeuble.

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

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

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite

TAPIS

GAZ

ANIMAUX

CHAUFFAGE

ASCENSEURS

GERANT

de manière économique.

Il délibèrera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix en cas de partage des voix, celle du Président de la réunion est prépondérante.

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

Article soixante et un.

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir de la manière indiquée à l'article quinze.

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

Article soixante-deux.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs au bon fonctionnement des ascenseurs, ainsi que de tous autres appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, et sur les ordres du conseil de gérance les réparations indispensables, mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Article soixante-trois.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble et aux travaux de nettoyage.

Article soixante-quatre.

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

Il fait rapport à l'assemblée générale et au conseil de gérance, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Il désigne l'architecte de l'immeuble si l'assemblée générale ne l'a pas fait.

Article soixante-cinq.

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

Il présente trimestriellement ses comptes à chaque copropriétaire.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision de base est fixé à dix francs par dix millième. Ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

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

Le gérant a le droit de réclamer aux acquéreurs, dès la signature de leur acte authentique, les provisions fixées, à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire

en défaut.

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

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront y suppléer et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'élément privatif du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il ne serait pas équitable que le bailleur touche son loyer sans devoir supporter les charges communes.

Section VI. Charges communes.

Article soixante-six.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, la rémunération du concierge ou de toute personne au service de l'immeuble et les versements à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance etcoetera.

Les frais d'éclairage des parties communes, la consommation de courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations.

Article soixante-sept.

Les consommations individuelles du gaz, de l'eau, de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, seront payés et supportés par chaque propriétaire.

Article soixante-huit.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Section VII. Moralité- Tranquillité.

Article soixante-neuf.

Les copropriétaires, locataires 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 à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et de télévision et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble. Les tubes nécessaires pour l'emplacement d'une seule antenne de télévision sur le

→ toit sont prévus. Les propriétaires sont obligés de raccorder leur appareils de télévision à cette installation et de payer leur quote-part dans les frais d'installation, de raccordement et d'abonnement d'entretien d'antenne collective.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les locaux privés, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau, sauf autorisation spéciale accordée par les époux l'Ecluse dans les actes de vente.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une personne ou à une seule famille, avec interdiction de sous-louer ou de céder le bail.

L'occupation des appartements à quelque titre que ce soit est formellement interdite aux personnes de moeurs légères.

Il est interdit de donner dans les appartements ou tout autre local privé, des leçons de musique, de danse, de gymnastique ou de tout autre genre qui seraient de nature à troubler la quiétude de l'immeuble.

Toute vente publique de meubles ou immeubles est interdite à l'intérieur de l'immeuble.

Article septante.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires, c'est à dire du gérant.

Article septante et un.

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'un élément privé; elles ne pourront être occupées que par leurs occupants.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves.

Article septante-deux.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de police de ville et de voirie.

Section VIII. Aspect.

Article septante-trois.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, ni garde-manger, ni linges, sauf sur le balcon.

Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau qui pourrait rejaillir sur les étages inférieurs.

Article septante-quatre.

Aucun battage ou secouage d'effets, d'habillements, objet de literies, tapis, carpettes et autres objets ne pourra être effectué aux fenêtres.

Section IX. Mesures de sécurité et d'intérêt général.

Article septante-cinq.

Il est formellement interdit de jeter dans les vides poubelles, des bouteilles, journeaux, branches, fleurs à longue tige, planches, briques, et en général tout objet susceptible d'obstruer les conduites, de les détériorer ou de blesser le

BATTAGE

POUBELLES

personnel.

Dans les sous-sols et à proximité de l'ascenseur, un endroit sera réservé où ces objets pourront être déposés et d'où ils seront évacués.

Les paquets contenant les déchets à déverser dans le vide poubelle doivent être de très petite dimension afin d'éviter les obstructions.

Les poussières provenant des vidanges des aspirateurs ne peuvent être déversées directement; elles doivent au préalable être emballées hermétiquement afin d'éviter l'encrassement très rapide des conduites.

Article septante-six.

Les occupants sont priés d'observer les prescriptions suivantes :

1° éviter tous bruits lors des allées et venues dans la résidence, et principalement dans les cages d'escaliers, hall et parties communes en général.

2° éviter le tapotement bruyant des talons des chaussures de dames sur les parquets, dans les cuisines etcoetera.

3° éviter l'utilisation des robinets à grand débit après vingt deux heures.

Article septante-sept.

Pour assurer une meilleure isolation phonique, les postes de radio et de télévision, ainsi que les pianos et autres instruments de musique formant meubles devront être posés à une distance minimum de dix centimètres des murs et colonnes.

Article septante-huit.

Les déménagements et emménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'extérieur. Il est fait interdiction formelle de l'emploi des ascenseurs pour le transport des objets.

Un dispositif d'accrochage d'un treuil est prévu à cet effet sur la plateforme.

Article septante-neuf.

L'accès des plateformes n'est autorisé que pour l'exécution des travaux d'entretien et autres, sauf la terrasse commune sise au vingt sixième étage qui est accessible à tous les occupants de l'immeuble.

Section X. Destination des locaux.

Article quatre vingts

Toute publicité aux étages est interdite, qu'elle soit intérieure ou extérieure.

La publicité pour les magasins doit se rapporter au commerce exercé; elle ne peut être placée que parallèlement au plan de la dite façade et uniquement dans le local privatif.

Article quatre vingt un.

Aucune inscription ne pourra être placée dans les escaliers halls et passages, sauf pour la première vente des appartements.

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

A chaque porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée il sera permis d'apposer une plaque du modèle admis par l'assemblée et l'architecte désigné par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession et l'étage qu'il occupe.

BRUITS

DÉMÉNAGEMENTS

Dans le hall d'entrée, chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres; sur cette boîte pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée et l'architecte de l'immeuble.

Article quatre-vingt-deux.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes; aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'autorisation expresse de l'assemblée.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareils dépôts, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques.

SECTION XI. CONCIERGE.

Article quatre-vingt-trois.

Le concierge sera choisi par le conseil supérieur de gérance.

Il sera engagé et payé au mois, par les soins du dit conseil qui pourra le congédier.

Le concierge sera surveillé par le dit conseil.

Le premier concierge sera engagé par le constructeur.

Article quatre-vingt-quatre.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment:

- 1) tenir en parfait état de propreté les lieux communs de la Résidence et le trottoir.
- 2) Evacuer les ordures ménagères.
- 3) Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
- 4) Fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir et les ouvrir sur demande, après cette heure.
- 5) Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.
- 6) Faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci, suivant les indications qui lui seront données
- 7) Surveiller les entrées et venues dans la Résidence.
- 8) En général, faire tout ce que le conseil supérieur de gérance lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes

Article quatre-vingt-cinq.

Le salaire du concierge sera fixé par le Conseil supérieur de gérance et constituera une charge commune des trois blocs; le concierge n'a d'ordres à recevoir que du conseil supérieur de gérance ou de son délégué.

Article quatre-vingt-six.

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service commun de la Résidence.

SECTION XII. Dispositions générales.

Article quatre-vingt-sept.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre plusieurs d'entre eux, et le gérant, les difficultés relatives au statut de la Résidence ou au règlement d'ordre intérieur,

CONCIERGE

CHOIX

SERVICE

SALAIRE

seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par le notaire détenteur de la minute de l'acte de base.

L'assemblée générale compétente pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes du Notaire Robert Verbruggen, à Anderlecht.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur la résidence ou une partie quelconque de celle-ci, un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de 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 y sont soumis de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de la résidence.

Dans chaque convention, ou contrat relatif à une portion de la Résidence, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles.

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht I, le 25 octobre 1962.

Volume 32, Folio 22, Case 26.

Dix neuf rôles, sans renvoi.

Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) LIBOTON.

DEUXIEME ANNEXE.

Un plan.

Enregistré à Anderlecht I, le 25 octobre 1962.

Volume 32, Folio 22, Case 26.

Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) LIBOTON.

TROISIEME ANNEXE.

Un plan.

Enregistré à Anderlecht I, le 25 octobre 1962.

Volume 32, Folio 22, Case 26.

Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) LIBOTON.

QUATRIEME ANNEXE.

Un plan.

Enregistré à Anderlecht I, le 25 octobre 1962.

Volume 32, Folio 22, Case 26.

Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) LIBOTON.

CINQUIEME ANNEXE.

Enregistré à Anderlecht I, le 25 octobre 1962.

Volume 32, Folio 22, Case 26.

Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) LIBOTON.

SIXIEME ANNEXE.

Enregistré à Anderlecht I, le 25 octobre 1962.
Volume 32, Folio 22, Case 26.

Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) LIBOTON.

SEPTIEME ANNEXE.

Enregistré à Anderlecht I, le 25 octobre 1962.
Volume 32, Folio 22, Case 26.

Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) LIBOTON.

HUITIEME ANNEXE.

Enregistré à Anderlecht I, le 25 octobre 1962.
Volume 32, Folio 22, Case 26.

Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) LIBOTON.

POUR EXPEDITION CONFORME.