

Acte établi
en 6 pages

ACTE DE BASE.- Dr 4975/AM

Immeuble sis à Vilvoorde, Winkelveldstraat, 1

L'an mil neuf cent nonante-deux.

Le vingt-cinq juin

Devant Nous, Maître Lucas BOELS, Notaire résidant à Saint-Gilles-lez-Bruxelles,

A COMPARU :

Ici représentée par :

en vertu d'une procuration reçue par le notaire Boels, soussigné, le vingt-cinq ----- juin mil neuf cent nonante-deux, dont le brevet demeurera ci-annexé. Ci-après dénommée "le comparant".

Lequel comparant a requis le notaire soussigné de dresser l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples dont la description suit.

A cet effet, le comparant fait l'exposé ci-après :

I. Il est propriétaire du bien ci-dessous décrit :

VILLE DE VILVOORDE
(quartier de Koningslo)

Maison sise Winkelveldstraat, 1, à l'angle de la chaussée Romaine, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 70/a/6 pour un are dix-huit centiares, tenant ou ayant tenu, aux rue et chaussée, à Machtelinckx-Van Malderen, Joseph, et à Machtelinckx-Lenssens, Albert (R.C.71.400).

ORIGINE DE PROPRIETE

4041290



CONDITIONS SPECIALES REPRISES DANS LE TITRE DE PROPRIETE

A ce sujet, les vendeurs font observer :

1° qu'un des titres de propriété de leurs auteurs, étant l'acte reçu par le notaire Jean Baptiste Troukens, à Strombeek-Bever, du premier août mil neuf cent cinquante-cinq, contient les stipulations suivantes, ici littéralement reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application :

"Les acquéreurs prendront sur leur lot les eaux pluviales et ménagères."

"Les acquéreurs ne pourront élever de réclamations relatives à des servitudes qui pourraient être dues à des tiers et qui ne figureraient pas au plan ni relativement aux numéros cadastraux qui ne sont donnés qu'à titre de simple renseignement."

"Le vendeur ne garantit pas la limite contre les chemins, rues ou chaussées, le plus ou moins de contenance qui pourrait résulter de la différence de ces limites sera au profit ou à la perte des acquéreurs."

"Ceux-ci devront se conformer aux alignements, niveaux, lois et règlements concernant les constructions à ériger sur le bien vendu et devront payer les travaux de voirie, droits, taxes et impôts qui en résulteront."

"Il est interdit aux acquéreurs de construire sur le bien vendu des établissements reconnus dangereux ou insalubres nécessitant une enquête de commodo-incommodo; cette interdiction ne peut être invoquée que par le vendeur."

"La démarcation des lots ayant été faite sur le terrain au moyen de borne, de piquet ou de marques sur les murs, les frais de délimitation nouvelle s'il y a lieu seront sup-

"portés par les acquéreurs."

2° que l'acte de vente reçu par les notaires Alain Van den Weghe, prénommé, et Claude Mondelaers, à Anderlecht, le trente janvier mil neuf cent nonante, et l'acte de cession de droits indivis entre les consorts , reçu le même jour par ledit notaire Van den Weghe, actes relatifs aux emplacements de parking tenant au bien prédécrit et sis le long de la chaussée Romaine, contiennent les stipulations suivantes, ici littéralement reproduites pour autant qu'elles soient d'application :

"De Heer Platteau, opsteller van het hieraangehecht plan heeft doen opmerken dat de autobergplaatsen bezwaard zijn met een erfdienstbaarheid van licht en zicht voor de verdiepingen van het aanpalend gebouw rechts en met een erfdienstsbaarheid van afwatering ten voordele van het zelfde gebouw."

"De afvoer gebeurt langsheen het dak en langsheen de ondergrondse afvoerbuizen."

"De eigenaars van de autobergplaatsen zullen de afvoerbuizen, sterfput, en bezoekkamers die zich bevinden op hun eigendom, normaal moeten onderhouden."

"Voor wat betreft het groot onderhoud en de kosten hierran verbonden of de vervanging van de afvoerbuizen, bezoekkamers, zijn de partijen rechtstreeks onder elkaar onvereen gekomen wat volgt :"

"1) De eigenaars van de autobergplaats (lot) nr. 1 van het hierbijgevoegd plan tot beloop van vier ten honderd;"

"2) De eigenaars van de autobergplaats (lot) nr. 2 van het hierbijgevoegd plan tot beloop van vier ten honderd;"

"3) De eigenaars van de autobergplaats (lot) nr. 3 van het hierbijgevoegd plan tot beloop van vier ten honderd;"

"4) De verkopers voornoemd thans eigenaars van het gebouw gelegen op de hoek van de Winkelveldstraat en van de Romeinsesteenweg, gekadaastreerd sectie A nr. 70 a 6, tot beloop van vier en tachtig ten honderd."

"De overige vier ten honderd zullen gedragen worden door , eigenaar van de aanpalende autobergplaats gelegen langsheen de Romeinsesteenweg, gekadaastreerd sectie A nr. 70vdeel."

"Indien de verantwoordelijkheid van de schadeverwekkers zou bewezen worden voorbehouden de respektievelijke eigenaars zich het recht verhaal uit te oefenen tegen de schadeverwekkers."

"De eigenaars van de autobergplaatsen zullen nooit schadelijke stoffen mogen uitgieten of storten in gezegde sterfput, bezoekkamers en leidingen en zullen ook geen schadelijke stoffen, petroleum of gasaardige produkten mogen opslagen in gezegde ruimten. Zij zullen deze voorwaarden opleggen aan hun opvolgers of bezetters ten welke titel ook."

REGIME DE COPROPRIETE ET D'INDIVISION FORCEE

Le comparant déclare placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et il en opère la division en éléments privatifs devant consister en :

- trois garages au rez-de-chaussée;
- un appartement à chacun des deux étages de l'immeuble.
- un local au troisième étage.

Cette déclaration de volonté actée, au présent acte, crée, dès ce moment, ces éléments privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces éléments privatifs comprend une partie de l'immeuble en propriété privative et exclusive et un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles parties communes se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation de ces locaux privatifs emporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire. Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, 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, qu'il devra s'y soumettre et qu'il devra se soumettre également à toutes les décisions qui auront été prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Les plans de cet immeuble demeureront annexés aux présentes, après avoir été signés ne varietur par le notaire et le comparant.

Le bâtiment se compose de quatre niveaux.

ANALYSE DES PLANS

Niveau rez-de-chaussée

- A. Parties communes : terrain, hall d'entrée, local compteurs et escalier vers les étages.
- B. Parties privatives : trois garages numérotés de 1 à 3.

Niveau des premier et deuxième étages

- A. Parties communes : cage d'escalier et palier donnant accès aux appartements.
- B. Parties privatives : les appartements dénommés "1" et "2", comprenant chacun : hall-vestiaire, water-closet, living, salon, cuisine, salle de bains, deux chambres.

Niveau du troisième étage

- A. Parties communes : néant.
- B. Parties privatives : un local destiné à être rattaché à l'appartement "2".

Sur toutes la hauteur du bâtiment

Les passages de la cheminée du chauffage, les shunts des salles de bains, des cuisines, des water-closets, les canalisations d'eau, de gaz et de l'électricité, et de l'évacuation des eaux et des sanitaires.

REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

Chaque élément privatif constitue un élément indivisible; il est donc interdit de le scinder en deux ou plusieurs parties.

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition ci-après.

Cette répartition est immuable sauf résolution de l'assemblée générale votée l'unanimité des voix.

1. garage 1	: vingt-cinq/millièmes	25
2. garage 2	: vingt-cinq/millièmes	25
3. garage 3	: cinquante/millièmes	50
4. appartement 1	: quatre cent cinquante/millièmes	450
5. appartement 2	: quatre cent cinquante/millièmes	450
Ensemble :	mille/millièmes des parties communes	1.000

SERVITUDES

a) Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille

La construction de l'immeuble objet du présent acte a amené l'existence d'un état de choses entre les divers éléments privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces éléments avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'un élément privatif à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrée par les articles 892 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre, des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, etcoetera;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, électricité, téléphone, etc...) et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les divers éléments privatifs ou entre ceux-ci et les parties communes que révèlent les plans ou l'usage des lieux.

b) Déplacement et entretien des canalisations

Les conduites d'eau et d'électricité, les tuyaux d'évacuation, d'aération et, de façon générale, les canalisations, rien excepté ni réservé, sont placés, soit dans les parties communes, soit dans les éléments privatifs.

Il en est de même pour toutes les canalisations souterraines et les chambres de visites.

Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre

TRANSCRIPTION

4041332

4041332



aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leurs éléments privatifs pour permettre tous les travaux nécessaires, à l'entretien et à la réparation de ces conduites, tuyaux ou canalisations.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

En vue de régler les rapports de copropriété naissant de la division de l'immeuble auquel s'applique le présent acte de base, le comparant en a fait établir le statut immobilier qui se compose du règlement général de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Un exemplaire en demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte après avoir été signé ne varietur par le comparant et nous, notaire.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant déclarent faire élection de domicile en son domicile susindiqué.

MANDAT POUR VENDRE

, prénommée, constitue pour mandataire, , clerc de notaire, épouse de , demeurant , lui donnant le pouvoir de conclure la vente des éléments privatifs qui font l'objet du présent acte.

A cet effet, la mandataire représentera son mandant dans tous les actes et documents constatant ces ventes; elle pourra y stipuler toutes charges et conditions, elle pourra accorder termes et délais pour le paiement du prix, prendre inscription, recevoir le prix, en donner quittance, dispenser de prendre inscription d'office, donner mainlevée avec renonciation au privilège et à l'action résolutoire, de toutes inscriptions d'office ou conventionnelle, de toutes transcriptions, avec ou sans constatation de paiement. Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer, dans tout ou partie des présents pouvoirs, et, généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à l'exécution du présent mandat, même non explicitement prévu aux présentes.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant au vu d'un de ses documents d'état-civil requis par la loi.
DONT ACTE.

Passé à Saint-Gilles-lez-Bruxelles.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec nous, notaire.

Monnaie

Six juillet 86 25 76
Remontée de 826 25 76
Sept cent cinquante francs
750
Sans motif nul.

S T A T U T I M M O B I L I E R

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

=====

Note préliminaire : dans le présent statut, le terme "élément privatif" désigne indifféremment toutes les parties privatives : appartement, garage ou tout autre local.

Article 1.- Principes

Le statut immobilier a pour objet de fixer les dispositions qui doivent assurer un équilibre harmonieux entre les droits et les obligations de chacun des titulaires de droits sur un élément privatif, sur base de l'obligation pour chacun d'eux de jouir de son bien en bon père de famille et de ne porter aucune atteinte aux droits de ses voisins. Il sera obligatoire pour tous ceux qui seront titulaires d'un droit réel à un titre quelconque dans l'immeuble.

Il se compose de deux parties : le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

Article 2.- Objet du règlement de copropriété

Les dispositions de ce règlement ont pour objet la division de la propriété, la répartition des parts de copropriété dans les choses communes et les charges communes, la conservation et l'entretien du bâtiment, les réparations, les travaux, les cas de destruction et de reconstruction, les assurances et l'administration.

Ce règlement s'impose comme étant de statut réel, à tous les propriétaires actuels ou futurs d'un élément privatif et est opposable aux tiers par la transcription à la conservation des hypothèques.

Il ne pourra être modifié que de l'accord unanime des copropriétaires, sauf les dérogations qui y seraient exprimées éventuellement à cet égard.

Article 3.- Objet du règlement d'ordre intérieur

Les dispositions de ce règlement sont relatives à l'occupation et à la jouissance de l'immeuble et à l'organisation de la vie en commun.

Ce règlement n'est pas de statut réel, mais il devra être obligatoirement imposé par le cédant à tous ceux qui deviendraient par la suite titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

CHAPITRE II.- COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

=====

SECTION 1.- PRINCIPES - DROIT D'ACCESSION

Premier feuillet simple de l'annexe

A

ETENDUE DES ELEMENTS PRIVATIFS ET DES PARTIES COMMUNESArticle 4.- Principes

L'immeuble comporte des éléments privatifs dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les propriétaires d'élément privatif, chacun pour une fraction.

Le tableau indiquant la dénomination des éléments privatifs avec la quote-part de chacun d'eux dans les parties communes, est annexé à 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, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités, telle qu'elle est reproduite au tableau annexé 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.

Article 5.- Accession

Pour donner à la division juridique de l'immeuble une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de manière telle qu'il profite à chacun pour lui conférer la copropriété des quotités dans les parties communes de la construction rattachées avec celles du sol, à la propriété exclusive de l'élément privatif dont elles constituent l'accessoire indissoluble.

Article 6.- Parties privatives

Les parties privatives comportent :

- les revêtements (parquet, dallage, et coetera) du sol;
- les murs intérieurs avec leurs portes;
- les plafonds et les faux plafonds sous hourdis;
- les revêtements, enduits et toute décoration des murs et des plafonds;
- les chauffages individuels;
- les feux ouverts et les cheminées;
- les revêtements des balcons et terrasses;
- les fenêtres, volets, persiennes et portes palières;
- les canalisations et conduites particulières jusqu'à leur raccordement à la conduite générale, y compris les parties de ces conduites à l'extérieur des éléments privatifs et traversant une partie commune et, éventuellement, le compteur particulier;
- les installations sanitaires, l'équipement des salles d'

Deuxième feuillet simple de l'annexe



- eau et des cuisines;
- les radiateurs et l'appareillage électrique;
 - et, d'une manière générale, tout ce qui est à l'usage exclusif du propriétaire.

Article 7.- Parties communes

Les parties communes comportent :

- le terrain;
- les fondations;
- les clôtures mitoyennes;
- les gros murs pignon et de façade avec leur décoration extérieure, balustrades et appuis de fenêtres;
- le gros oeuvre des balcons et terrasses (mais pas leur revêtement);
- les murs de refend, l'ossature en béton, les poutres et les hourdis qui soutiennent le plancher ou revêtement, la toiture avec ses gouttières, les têtes de cheminées;
- les porches, vestibules avec les portes d'entrée, les cages d'escalier et l'escalier, les ascenseurs et leur cage, les paliers des étages et leur fenêtres, les aérés;
- l'appareillage électrique général et les parlophones;
- les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, vide-poubelles, aération, fumée, eaux pluviales et résiduaires) y compris les parties de ces canalisations traversant un élément privatif;
- et, d'une manière générale, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

SECTION 2.- ALIENATION DES ELEMENTS PRIVATIFS

Article 8.- Indissolubilité des éléments privatifs et des parties communes

Toute aliénation, totale ou partielle, d'un élément privatif entraîne ipso facto l'aliénation de la quotité des parties communes qui lui est rattachée indissolublement; il en est de même pour toute concession de droit réel, hypothèque, et coetera.

En sens inverse, la copropriété des choses communes n'existant que comme accessoire de la propriété d'un élément privatif, elle ne peut jamais faire l'objet d'un acte d'aliénation ou de concession de droits réels, indépendamment de l'élément privatif auquel elle est rattachée.

Article 9.- (sans objet)

SECTION 3.- EFFETS JURIDIQUES DE LA COPROPRIETE

Troisième feuillet simple de l'annexe

Article 10.- Indivision permanente des parties communes
 Etant donné le caractère spécifique de la copropriété, tous les copropriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les choses déclarées communes, sans jamais pouvoir en réclamer le partage ou la licitation, et sans que la répartition des quotités dans les parties communes puisse subir une variation, quelles que soient les modifications de la valeur respective des éléments privatifs.

SECTION 4.- TRANSFORMATIONS AUX PARTIES COMMUNES ET AUX ELEMENTS PRIVATIFS

Article 11.- Modifications aux parties communes
 Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur élément privatif, aucune modification aux choses communes et à tout ce qui constitue un accessoire ou une dépendance commune.
 Cette autorisation ne sera donnée que de l'avis conforme de l'architecte désigné par l'assemblée générale et à condition que l'exécution des travaux soit faite sous la direction de celui-ci et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

Article 12.- Modifications aux éléments privatifs
 Chaque propriétaire pourra modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de son élément privatif à condition de prendre sous la direction d'un architecte rémunéré par lui et agréé par son copropriétaire, toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'édifice et de rester entièrement responsable de toutes les dégradations que ces travaux occasionneraient.
 Il ne pourra cependant être apporté aucune modification concernant l'harmonie et l'aspect de l'ensemble.

Ainsi :

- a) il ne pourra rien être fait ni établi qui pourrait changer quoi que ce soit à l'aspect de toutes les façades ou nuire à l'harmonie du bâtiment, même en ce qui concerne la peinture, notamment aux portes d'entrée des éléments privatifs et aux fenêtres et, d'une manière générale, à tout ce qui est visible de l'extérieur. A cet égard, les propriétaires devront conserver à l'ensemble un aspect de bon entretien.
- b) les travaux d'entretien et de peinture aux façades, y compris les châssis et volets (bien qu'étant parties privatives) seront faits, non pas individuellement par chaque propriétaire, mais coordonnés suivant un plan d'ensemble.
- c) aucune modification ne pourra être apportée au nombre et à la surface de chauffe des radiateurs et, en général, à tout ce qui à l'intérieur d'un élément privatif forme

Quatrième feuillet simple de l'annexe

- une dépendance des parties communes, sans l'autorisation de l'assemblée générale;
- d) les postes de radio et de télévision devront obligatoirement être raccordés au réseau de télédistribution.

Article 13.- Architecte

L'assemblée générale désignera un architecte attitré de l'immeuble auquel il sera recouru dans tous les cas où le règlement de copropriété prévoit son intervention ou lorsque celle-ci sera nécessaire pour déterminer les mesures à prendre pour la conservation du bâtiment ou en cas de conflits entre les propriétaires ou avec les voisins. L'assemblée générale peut, à tout moment, mettre fin à sa mission.

Article 14.- Destination des éléments privatifs

Les appartements sont destinés à l'habitation privée, comme habitation unifamiliale, ou à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée.

Sont exclus, les lieux de réunion, secrétariats ou permanences de groupements religieux, politiques, culturels ou d'agrément, ainsi que les cours de musique et de danse. Les occupants devront faire respecter par leurs hôtes et visiteurs toutes les prescriptions du règlement de copropriété.

Article 15.- Location

En cas de location, les propriétaires devront imposer à leur locataire l'obligation de se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

Le bail devra contenir la déclaration que le locataire reconnaît en avoir connaissance et qu'il s'engage à le respecter.

Les occupants - propriétaires ou locataires - devront en faire respecter les prescriptions par toute personne y exerçant une activité, leurs hôtes et leurs visiteurs.

CHAPITRE III.- REPARATIONS - TRAVAUX ET ENTRETIEN =====

SECTION 1.- CLASSIFICATION DES TRAVAUX

Article 16.- Principes

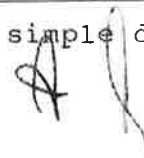
Les réparations sont réparties en deux catégories :

1. réparations urgentes indispensables;
2. réparations et travaux facultatifs.

SECTION 2.- EXECUTION DES TRAVAUX

Article 17.- Réparations urgentes

Cinquième feuillet simple de l'annexe



Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières crevées, chacun des copropriétaires plein pouvoir pour les faire exécuter sans avoir à en demander l'autorisation.

Article 18.- Réparations et travaux facultatifs

Les réparations ou travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque doivent être décidés par les copropriétaires.

Article 19.- Accès aux éléments privatifs pour l'exécution des travaux

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant de l'entretien et des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, notamment en cas de nécessité de poser des échafaudages.

Les propriétaires et occupants doivent également donner accès à leur élément privatif aux entrepreneurs et ouvriers pour toutes vérifications et travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation.

Les propriétaires ne pourront pas s'opposer au passage des tuyauteries communes ou privatives dans leur cave ou autre local privatif, ainsi que dans les gaines prévues dans les éléments privatifs.

L'accès aux regards ou boîtes à suie devra en tout temps rester libre.

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

Ces dispositions s'appliquent même aux travaux qui seraient à effectuer aux canalisations communes traversant les éléments privatifs.

Article 20.- Absence des occupants

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur élément privatif à un mandataire demeurant dans l'agglomération bruxelloise, de manière à pouvoir accéder à leur élément privatif si la chose est nécessaire.

Article 21.- Entretien des façades et divers

Le nettoyage des chambres de visites et des sterfputs devra être fait régulièrement.

Article 22.- Terrasses et balcons

Le gros oeuvre des balcons et terrasses est chose commune et son entretien constitue une charge commune à moins que des travaux de réparation ne soient rendus nécessaires par

Sixième feuillet simple de l'annexe



le défaut d'entretien du revêtement qui est chose privative et dont le propriétaire devra payer le coût.

CHAPITRE IV.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES

=====

Article 23.- Consommations communes et particulières

La consommation d'un compteur particulier incombe à son titulaire.

Article 24.- Contribution aux charges

Chacun des copropriétaires est obligé de contribuer à concurrence de ces quotités dans les millièmes qui constituent les charges communes et qui comprennent :

- a) les impôts, taxes, redevances de toute nature auxquels sont assujetties les choses communes (et en outre, celles afférentes aux éléments privatifs si l'Administration des contributions ne les a pas réparties distinctement entre les copropriétaires).
- b) les frais d'entretien, nettoyage, peintures, réparations des choses communes (et même des choses privatives qui, formant un ensemble, doivent pour le bon aspect du bâtiment, être traitées comme choses communes), les vérifications techniques.
- c) le raccordement au réseau de télédistribution (mais non le coût de l'abonnement au raccordement qui demeure à charge de son titulaire).
- d) la consommation de l'électricité et la location du compteur commun s'il en est installé un, ainsi qu'il est dit ci-dessus.
- e) l'achat, l'entretien, la réparation, le renouvellement des objets, fournitures, ustensiles, produits d'entretien nécessaires pour le service de l'immeuble.
- f) les rémunérations, avantages en nature et charges sociales des préposés, tels que le personnel d'entretien.
- g) les primes des contrats d'assurance souscrits en exécution des dispositions figurant ci-après au chapitre "Assurances".
- h) les dépenses de conservation, réfection, renouvellement et, au besoin, reconstruction des choses communes.

Cette répartition a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses à l'exception de la fourniture de chaleur et d'eau chaude qui est portée individuellement en compte à chaque propriétaire d'élément privatif, d'après le relevé des compteurs.

Article 25.- Responsabilité

La responsabilité du fait de l'immeuble incombe aux copropriétaires et se répartit suivant la formule de copropriété, pour autant que le fait dommageable provienne de choses

Septième feuillet simple de l'annexe

communes et sauf recours contre celui (tiers ou copropriétaire) dont la responsabilité serait engagée.

Article 26.- Recettes

Les recettes faites à l'occasion des parties communes seront portées au crédit du fonds commun, à moins qu'elles ne soient réparties immédiatement entre les copropriétaires, chacun à concurrence de moitié.

Cette disposition ne vise pas les indemnités qui seraient versées par les compagnies d'assurance dont le sort est réglé au chapitre V.

CHAPITRE V.- ASSURANCES

=====

SECTION 1.- ASSURANCE DE L'IMMEUBLE - SURPRIME REGLEMENT DES SINISTRES

Article 27.- Obligation de l'assurance

L'immeuble dans son ensemble - parties communes et éléments privatifs - sera assuré à la même compagnie contre les risques d'incendie, de la foudre et des explosions, des risques électriques, dégâts des eaux, le chômage immobilier et les recours des voisins.

Le propriétaire actuel décidera du choix de la compagnie et des capitaux à garantir.

Il devra faire à cet égard toutes les diligences nécessaires et signera les polices.

Au terme de ce contrat d'assurance, les nouveaux propriétaires décideront du choix de la compagnie et des capitaux à garantir.

Article 28.- Recette des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par les copropriétaires au prorata de leur quotiés dans les millièmes, mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice. Leur intervention devra donc être demandée, s'il y a lieu.

Article 29.- Utilisation des indemnités

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, les copropriétaires emploieront l'indemnité encaissée par eux 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 à charge de chacun d'eux à concurrence de moitié.

B. Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la

Huitième feuillet simple de l'annexe

reconstruction, à moins que tous les copropriétaires décident autrement. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires, chacun à concurrence de leur quotités dans les millièmes. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires, chacun à concurrence de leur quotités dans les millièmes.

Article 30.- Dérogations

- A. Si des embellissements ont été effectués par un des copropriétaires à son élément privatif, il lui appartiendra de les assurer à ses frais.
 - B. Le copropriétaire qui estimerait que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, aura toujours la faculté de contracter, pour son compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.
- Cette assurance devra être souscrite à la Compagnie qui assure l'immeuble.

Dans les deux cas, le propriétaire intéressé aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et il en disposera en toute liberté.

SECTION 2.- ASSURANCE RESPONSABILITE

Article 31.- Accidents

Une assurance sera contractée pour couvrir les risques suivants :

- a) la responsabilité du fait du bâtiment - article 1386 du Code civil (défaut de construction ou d'entretien, chute de matériaux ou d'éléments mobiles) qu'il s'agisse de parties communes ou d'éléments privatifs.
- b) la responsabilité pouvant être encourue à raison d'accidents ou de dommages causés par des personnes attachées au service de l'immeuble (article 1384 du Code civil).
- c) les dégâts des eaux.

Les polices devront contenir la stipulation que sont couverts les tiers proprement dits, les copropriétaires, les locataires, les occupants à un titre quelconque, et toutes les personnes occupées au service de la copropriété ou au service des occupants d'éléments privatifs. La police prévoiera une garantie illimitée en cas d'accident corporel.

Article 32.- Accidents du travail

Neuvième feuillet simple de l'annexe

Conformément aux stipulations de la loi sur la réparation des accidents du travail, les copropriétaires contracteront une assurance couvrant toute personne occupée au service de la copropriété à un titre quelconque.

CHAPITRE VI.- ADMINISTRATION FINANCIERE

=====

Article 33.- Fonds communs

Il est établi un fonds commun alimenté par des provisions dont les montants et les dates d'exigibilité seront arrêtés du commun accord des copropriétaires.

Dès cet accord, chaque propriétaire est obligé de payer sa quote-part dans les provisions.

Le fonds commun sert au règlement des charges communes telles qu'elles sont déterminées dans le présent statut.

Article 34.- Élément privatif loué

Si l'élément privatif du propriétaire défaillant est donné en location, les autres propriétaires toucheront directement du locataire les loyers à échoir à concurrence des sommes dues. A partir de la notification faite par les autres propriétaires au locataire, celui-ci doit y satisfaire et ne peut plus valablement payer à son bailleur jusqu'à ce qu'il ait été informé de la cessation des effets de la signification.

Article 35.- Banque et Chèques Postaux

Il sera ouvert un compte Banque et/ou Chèques Postal pour le service du fonds commun. Il fonctionne sous la signature unique d'une personne mandatée par tous les copropriétaires.

Article 36.- Aliénation d'un élément privatif en cours d'exercice

En cas d'aliénation, la mutation dans le droit de propriété qui en résulte n'est opposable aux autres propriétaires que par l'effet d'une notification à leur adressée sous avis recommandé indiquant l'identité complète du(des) nouveau(x) propriétaire(s) et la date de la mutation.

Il ne sera donné décharge à l'aliénateur qu'après apurement complet de ses comptes et reconstitution de la provision par le nouveau propriétaire.

Il en est de même en cas d'ouverture de succession. Les héritiers restent tenus indivisiblement entre eux, comme l'était le propriétaire lui-même.

Article 37.- Inopposabilité des conventions

Chacun des copropriétaires reste responsable du paiement de toutes les charges communes, nonobstant toute convention

Dixième feuillet simple de l'annexe

contraire avec ses locataires.

Les conventions entre propriétaires et locataires quant à l'intervention de ceux-ci dans les charges communes sont inopposables aux autres propriétaires. Vis-à-vis de ceux-ci, le propriétaire est et reste responsable sans restriction.

CHAPITRE VII.- DIVERS

Article 38.- Election de domicile

Chacun des copropriétaires sera de plein droit réputé avoir élu domicile dans l'immeuble, où toutes notifications et convocations lui seront valablement adressées.

Le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui à l'avenir posséderont sur une partie quelconque de l'immeuble 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 titulaire d'un droit quelconque sur n'importe quelle partie de l'immeuble.

Certifié véritable et signé ne varietur par les comparants et le notaire, pour demeurer annexé à un acte reçu par le notaire Lucas Boels, résidant à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le 26 mai 1992

Onzième et dernier
feuillet simple de
l'annexe



1992

onze

six Feillet
173 11 8
sept cent cinquante francs
750

ou

R E G L E M E N T D ' O R D R E I N T E R I E U RArticle 1.- Principes généraux

Les propriétaires doivent observer eux-mêmes et faire observer par les occupants les prescriptions suivantes.

Article 2.- Destination des lieux

Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs, de respectabilité et d'honorabilité indiscutables.

Les copropriétaires devront veiller :

1° à ne rien faire ni laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue et à la bonne réputation de l'immeuble ou qui serait de nature à porter atteinte à la moralité.

2° à ce que l'occupation et l'utilisation des locaux privés ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble.

3° à éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble, spécialement à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit jamais troublée par leur fait ou celui de leur famille, de leurs locataires, hôtes, visiteurs ou gens à leur service.

Article 3.- Affichage et publicité

Il est interdit de faire de la publicité ou de la propagande, notamment par affiches ou inscriptions; les seules inscriptions admises sont :

1° l'annonce de la mise en vente ou en location d'un élément privatif par affiche suivant modèle d'usage;

2° l'indication du nom (éventuellement de la profession) de l'occupant au moyen d'une plaque du type de celle en usage dans les professions libérales, à l'entrée et sur la boîte aux lettres.

Article 4.- Animaux

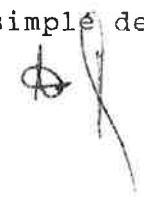
Il est interdit de tenir des animaux, sauf tolérance pour des animaux de petite taille, ne faisant pas de bruit et ne causant pas de désagrément, et toujours à condition de ne pas les laisser vaguer seuls dans les parties communes.

Article 5.- Matières nuisibles et insalubres

Il est interdit :

- de tenir en dépôt des matières inflammables, insalubres, dangereuses ou malodorantes;
- de laisser se répandre dans l'immeuble des odeurs de lessive ou de cuisine;
- de déverser des graisses, même liquéfiées, ou des huiles, ainsi que des eaux de lessive autres qu'à mousse freinée dans les conduits d'évacuation des eaux.

Premier feuillet simple de l'annexe



Article 6.- Transport de meubles

Il est interdit de transporter des meubles ou objets encombrants ou salissants par l'escalier.

Article 7.- Travaux de ménage

Il est interdit de faire dans les dégagements et paliers des travaux de ménage, tels que brossage ou battage d'habits, tentures, tapis, cirage de chaussure, lavages. Il est interdit de secouer des torchons, de vider des cendriers ou des sacs d'aspirateurs par les fenêtres.

Article 8.- Moteurs

Il est interdit de faire fonctionner des moteurs autres que ceux qui équipent les appareils de ménage ou les machines de bureau.

Il est interdit de faire usage d'appareils électriques non pourvus de dispositif antiparasite efficace.

Article 9.- Bruits

Il est interdit d'incommoder les autres occupants par n'importe quel bruit, notamment à l'occasion d'emploi d'instruments de musique, d'enregistreurs ou d'audition de radio ou de télévision.

Il est interdit d'établir une sonnerie d'appel de téléphone ou d'entrée qui incomode les autres occupants de l'immeuble.

Article 10.- Raccordement du gaz

Il est interdit de raccorder les cuisinières au gaz par des tuyaux autres que des tuyaux métalliques rigides.

Article 11.- Usage des caves

Il est interdit de concéder l'occupation de sa cave, à quelque titre que ce soit à un tiers, non propriétaire ou occupant d'appartement.

Article 12.- Aspect des façades ▼

Il est interdit de placer des garde-manger ou n'importe quel objet ou de mettre du linge à sécher aux fenêtres et balcons des façades.

Article 13.- Dépôts dans les parties communes

Il est interdit de déposer ou suspendre dans les porches, dégagements, paliers et cours, des objets, spécialement des bicyclettes, voitures d'enfants, jouets et bagages, ni de laisser les fournisseurs y déposer des marchandises.

Article 14.- Chauffage

Il est interdit de fermer complètement tous les radiateurs pendant la période de chauffage pour quelque motif que ce

Deuxième feuillet simple de l'annexe



3.

soit, de manière que jamais la température d'un local quelconque ne descende en dessous de plus cinq degrés.

* *

*

Le règlement d'ordre intérieur devra être imposé par les cédants du droit de propriété ou de jouissance à leurs cessionnaires, nouveaux titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque de l'immeuble.

Certifié véritable et signé ne varietur par les comparants et le notaire, pour demeurer annexé à un acte reçu par le notaire Lucas Boels, résidant à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le 26 mai 1992

Troisième et dernier
feuillet simple de
l'annexe



1992

Lucas Boels notaire
N° 100, 1er Bureau, le six juillet
1992 n° 100 de deux vol 173 fol 11
Sept cent cinquante francs
750