



I. ACTE DE BASE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-NEUF

Le *dix neuf avril*

Par devant nous, Maître Paul BAUWENS, Notaire résidant à Dilbeek.

ONT COMPARU :



Lesquels comparants, préalablement à l'acte de base faisant l'objet du présent acte, nous ont exposé ce qui suit :

CHAPITRE I : EXPOSE PRELIMINAIRE1. DESCRIPTION DU BIEN

Les comparants sont propriétaires du bien suivant :

VILLE DE BRUXELLES (Laeken)

Une maison de commerce et de rapport sise Boulevard Emile Bockstael, 328, cadastrée section C numéro 231/W/7 pour un are trente centiares, tenant ou ayant tenu à Van Steertegem-Demeester Markus, à Vanhoutte-Callens Michel, à Pellaers-Roggen Pierre, à Van Houte-Janssen Baudouin, à De Braucker-Vanden Brande Jean.

2. ORIGINE DE PROPRIETE

CHAPITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

1. Désireux d'opérer la division horizontale de la construction, les comparants, ont décidé de placer le bien dont la description précède et le complexe immobilier à appartements multiples sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et de les doter d'un statut immobilier.

2. Cet exposé fait, les comparants, faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), ont établi le règlement de copropriété ci-annexé, dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement de copropriété comporte :

A. Statut réel de l'immeuble

Ce statut règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires tant présents que futurs en tant que statuts réels et actuels et futurs.

Elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires; elles sont opposables à tous par la transcription du présent acte.

B. Règlement d'ordre intérieur

Ce règlement est relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble ; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

CHAPITRE III - PLANS DES CONSTRUCTIONS

Il a été dressé des plans dont une copie, signée "ne varietur" par les comparants restera annexée aux présentes.

Plan I : façade vers rue, coupe et façade arrière

Plan II : plan des sous-sols, rez-de-chaussée, étages et mansardes.

CHAPITRE IV - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

A. CONTENANCE

L'immeuble sera formée de sous-sols avec sept caves privatives, d'un rez-de-chaussée dont fait partie un magasin avec sa porte d'entrée séparée, et trois étages, et comportant en tout un rez-de-chaussée commercial, et trois étages et un étage avec mansardes, les autres locaux formant les parties communes.

B. DIVISION

1. SOUS-SOLS :

Parties privatives : huit caves numérotées de 1 à 8, et une cour basse, chaque cave fait partie d'un appartement. Ces caves ne possèdent donc pas de quotités dans les parties communes.

Parties communes : une cave numéro 9 contenant les compteurs d'électricité, le dégagement, l'escalier menant vers le hall d'entrée au rez-de-chaussée.

2. REZ DE CHAUSSEE (commercial)

Parties privatives : un appartement comprenant magasin se composant de trois pièces et sa porte d'entrée privée, cuisine, water-closet, et salle de bains, cour, la cave numéros 1 et 2 aux sous-sols et la cour basse aux sous-sols avec le sterfput, et la mansarde numéro 1 au quatrième étage.

Parties communes : vestibule avec cage d'escalier et escalier, la plate-forme donnant derrière le magasin.

3. PREMIER ETAGE : un appartement

Parties privatives : un appartement numéroté 1, se composant de : trois pièces, terrasse, cuisine, coin avec évier, water-closet, petit hall, salle de bains, ainsi que les caves numéros 3 et 8 aux sous-sols et la mansarde numéro 2 au quatrième étage.

Parties communes : palier, cage d'escalier et escalier

4. DEUXIEME ETAGE : un appartement

Parties privatives : un appartement numéroté 2, se composant de : trois pièces, terrasse, cuisine, coin avec évier, water-closet, petit hall, salle de bains, ainsi que les caves numéros 4 et 7 aux sous-sols et la mansarde numéro 3 au quatrième étage.

Parties communes : palier, cage d'escalier et escalier.

5. TROISIEME ETAGE : un appartement

Parties privatives : un appartement numéroté 3, se

P. BAUWENS
NOT. DILBEEK

Deuxième double
feuillet.

P 507672



composant de : trois pièces, terrasse, cuisine, coin avec évier, water-closet, petit hall, salle de bains, ainsi que les caves numéros 5 et 6 aux sous-sols, et la mansarde numéro 4 au quatrième étage.

6. QUATRIEME ETAGE : mansardes

Parties privatives : quatre chambres mansardées attribuées aux appartements comme stipulé ci-avant

Parties communes : palier, trappe, escalier vers le troisième étage, plateforme en zinc, lanterneau.

CHAPITRE V : QUOTES-PARTS DES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES

Le tableau ci-après indique la quotité de chaque partie privative dans les parties communes parmi lesquelles le terrain :

- le rez-de-chaussée : deux cent nonante-cinq/millièmes	295/1000èmes
- l'appartement numéro 1 au premier étage : deux cent trente-cinq/millièmes	235/1000èmes
- l'appartement numéro 2 au deuxième étage : deux cent trente-cinq/millièmes	235/1000èmes
- l'appartement numéro 3 au troisième étage : deux cent trente-cinq/millièmes	235/1000èmes
Total : mille/millièmes	1000/1000èmes

Parties font remarquer que certaines stipulations mentionnées dans le présent acte de base - règlement de copropriété ne sont pas d'application, quand ces stipulations sont en rapport avec des affaires ou personnes qui n'existent pas dans le complexe. Ces clauses seront considérées comme nulles et non avenues. En cas de modifications apportées à l'immeuble, ces affaires ou personnes sont appelées en fonction et les clauses dont question seront d'application.

CHAPITRE VI : CONDITIONS SPECIALES

Les parties font remarquer que les mesures marquées sur le plan ci-annexé ont pu être modifiées depuis son établissement.

Les comparants font remarquer spécialement que les compteurs électriques se trouvant dans la cave numéro 9 (cave commune) sont des compteurs installés par étage. L'étage avec les mansardes a également son compteur. Les copropriétaires devront demander la compagnie d'électricité de modifier ces compteurs de sorte que le compteur du quatrième étage (étage des mansardes) soit remplacé par un système qui relie la consommation d'électricité de chaque mansarde avec son appartement. Le même problème se pose pour les compteurs de gaz se trouvant dans le dégagement dans les sous-sols. Le compteur du quatrième étage sera également adapté à la présente situation.

Entretien des parties communes

L'entretien des parties communes de la cave commune et des parties privatives dans le niveau des caves, ainsi que

l'escalier vers le rez-de-chaussée, le vestibule, la cage
d'escalier du rez-de-chaussée et du premier étage ainsi que
l'escalier du rez-de-chaussée au premier étage et du premier
au deuxième étage sera assuré par les propriétaires du rez-
de-chaussée et du premier étage, à tour de rôle.

L'entretien des parties communes de la cage d'escalier du deuxième étage, troisième et quatrième étage, ainsi que l'escalier menant du deuxième au troisième étage et du troisième au quatrième étage sera assuré par les copropriétaires du troisième et quatrième étage, également à tour de rôle.

Chauffage

Il est autorisé aux copropriétaires de placer du chauffage central dans les appartements. Le brûleur pour le chauffage devra être placé dans chaque appartement et non dans les caves, ceci pour maintenir au maximum la solidité du bâtiment.

Les comparants signalent à cet effet que le magasin et le premier étage sont pourvus de chauffage central dont les brûleurs se trouvent respectivement dans la cave et dans l'appartement du premier étage.

ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné, au vu des pièces officielles exigées par la loi, certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et dénomination des parties comparantes.

ELECTION DE DOMICILE

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Dilbeek, en l'Etude.
Lecture faite par

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

geregistreerd te DILBEEK twee mei 1989
blad 94 vak 9 drie rol geen verz.
tweehonderdvijftienving frank (225 fr.)
Voor de Ontvanger
De Ontvanger, de Verificateur

C H A P I T R E I I

REGLEMENT DE COPROPRIETE : A. STATUTS DE L'IMMEUBLE

Section I - Propriété privative et co-propriété indivise

Article 1 - Principe

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées "appartements".

Le terme générique "appartement" peut indistinctement désigner tous les locaux privatifs.

Article 2 - Renonciation à l'accession

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

1) L'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

2) Les quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

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

Article 3 - Tableau des quotes-parts des parties privatives dans les parties communes

Un tableau figurant à l'article 5 de l'Acte de Base ci-dessus indique la quote-part de chacune des parties privatives dans les parties communes.

Article 4 - Etendue de la propriété privée

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement à l'exclusion des poutres et solives qui le soutiennent; les cloisons intérieures avec leurs portes; les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux; le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur; les portes et fenêtres sur rues et cour avec leurs garde-corps; les parties vitrées des portes et fenêtres; les portes palières; les canalisations intérieures avec les compteurs; les placards-armoires et de façon générale la décoration intérieure des murs et plafonds; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à leur usage exclusif, par exemple les compteurs particuliers et les canalisations particulières des eaux, gaz, électricité et téléphone, le jardin derrière le corps de bâtiments, pour autant qu'il soit attribué à un appartement.

15-09-81 N.
Pet. IMM.
S.A.-



au chapitre IV

A
ur
7

A
ur
7

Article 5 - Droits sur les choses privées

A. Parties privatives proprement dites :

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

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

3) Le ou les propriétaires de locaux privatifs contigus à un même niveau ou à des niveaux différents peuvent les réunir en un seul local ou ensemble de locaux, à condition que ce local cumule les quotités dans les choses communes attribuées aux locaux réunis.

C'est ainsi que l'on peut réunir en un seul, deux appartements.

Elle se fera sous la surveillance d'un architecte sans devoir recourir aux formalités prescrites au paragraphe suivant, pour autant bien entendu qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers. L'appartement ainsi constitué pourra toujours être redivisé ultérieurement en un ou plusieurs appartements type.

4) Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux leurs caves par acte authentique soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un appartement peut même toujours par acte authentique soumis à la transcription vendre à un autre propriétaire d'appartement la cave rattachée à titre privatif à son appartement.

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

Les travaux de modifications aux choses communes à l'intérieur d'un appartement ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance d'un architecte.

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

C. Style et harmonie de l'immeuble

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié si ce n'est par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants, après consultation de l'architecte auteur des plans.

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

D. Rideaux, Persiennes, Bacs à fleurs, Terrasses en façade

Des rideaux seront placés aux fenêtres et portes-fenêtres en façade à rue. Ils seront flous, en teinte beige, de toute la hauteur et largeur des ouvertures; ils seront obligatoirement identiques.

Des persiennes ne pourront être placés qu'à l'intérieur des appartements. Elles seront du type dit "vénitien". Si elles sont visibles de l'extérieur, elles seront de teinte blanche.

Toutes ces dispositions ont pour but de conserver à l'immeuble tout entier son aspect riant de maison de maître bien entretenue.

E. Téléphone - T.S.F. - Télévision

Les copropriétaires pourront installer dans leur appartement à leurs frais, risques et périls, le téléphone, la téléphonie sans fil et la télévision.

Les antennes, fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade à rue de l'immeuble.

S'il est installé dans l'immeuble des tubes spéciaux ou des antennes collectives, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre.

F. Ouvertures

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix à pratiquer, même dans les murs mitoyens vers les propriétés voisines, des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il sera propriétaire avec des maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

Article 6 - Parties communes

A. Principe

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribuées aux appartements dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

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

Les parties communes sont décrites et indiquées aux plans annexés (Chapitre I).

B. Etendue de la copropriété commune :

Les choses communes de l'immeuble comportent : le terrain sur lequel est érigé le bâtiment; les fondations; les gros murs de façade et de refend (à l'exclusion de la mitoyenneté extérieure des murs-pignons); l'armature en béton de l'immeuble; les hourdis; poutres et solives qui soutiennent le plancher ou revêtement; les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-corps des balcons et terrasses); les canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux; les portes d'entrée à rue; les jardinetts en façade; les halls d'entrée; les escaliers; les paliers; les dégagements; les installations communes; les plates-formes et toitures; les descentes d'eau; en un mot toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et d'après l'usage.

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

C. Quotités dans les parties communes

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition figurant ci-dessus à l'acte de base.

D. Droits réels

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

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

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 7 - Assemblée générale des copropriétaires

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

Elle désigne le gérant chargé de l'exécution de ses décisions; les attributions du gérant seront précisées dans les articles suivants.

Article 8 - Constitution de l'Assemblée

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

Elle ne peut valablement délibérer qu'en conformité aux dispositions qui seront précisées ci-après.

Article 9 - Assemblée ordinaire
Assemblée extraordinaire

L'assemblée générale statutaire se tiendra d'office chaque année au domicile du gérant au jour et heure indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

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

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins un tiers des parties communes.

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

Article 10 - Convocations

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins et de huit jours francs au plus. Si tous les copropriétaires sont présents ou représentés il n'y a pas lieu de justifier du mode de convocation.

Article 11 - Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune décision ayant force obligatoire.

[Handwritten signature and initials in blue ink]

Article 12 - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre de quotités possédé par chacun d'eux.

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

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

A l'exception du gérant nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine.

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

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

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

Article 13 - Liste des présences

Il est tenu une feuille ou une liste des présences qui est certifiée par les copropriétaires présents.

Article 14 - Majorités

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires; les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros-oeuvre ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent l'unanimité des voix, de même que celles modifiant la répartition des quotités dans les choses communes.

Article 15 - Nombre de voix

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

En cas de parité de voix la proposition est rejetée.

Article 16 - Validité des délibérations

Pour que les délibérations soient valables l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de trois quarts des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de cinq jours et délibèrera quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Article 17 - Approbation des comptes du Gérant

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Deux copropriétaires désignés par l'assemblée générale ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

Handwritten marks in the left margin: a large 'A' with a diagonal line through it, and the number '418' at the bottom.

Article 18 - Registre des délibérations - Extraits

Les délibérations de l'assemblée générale sont cons-tatées par procès-verbaux inscrits à un registre spécial et signés par le propriétaires présents à l'assemblée générale.

Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement de celui-ci, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde; il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits du registre des délibérations sont signés par le gérant.

SECTION III : REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES

Article 19 - Principe

Les charges communes comprennent de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Article 20 - Contribution aux dépenses communes

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant la participation de chacun fixée au tableau des répartitions de l'acte de base ci-dessus.

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

L'assemblée générale peut à tout moment, à la majorité des trois quarts des voix, décider la suppression du compteur électrique pour la minuterie, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ce service autre que celui prévu ci-après.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à compter de l'occupation du bien.

Article 21 - Eau - Gaz - Electricité

Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité pour chaque appartement, et un compteur électrique pour la minuterie.

La location des compteurs et la consommation qui y est relevée incombe :

- pour les locaux privatifs, à chaque copropriétaire;
- pour les parties communes, à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux dépenses communes.

Au point de vue de l'électricité, les caves seront rattachées aux compteurs des appartements dont elles dépendent.

Article 22 - Composition

Les charges et dépenses communes comprennent notamment (cette énumération étant purement exemplative) :

- les honoraires du gérant;
- les primes d'assurances;
- les frais d'achat d'ustensiles et de produits pour le nettoyage et l'entretien, dans la mesure où ils peuvent être établis séparément;
- les frais de peinture des cages d'escaliers;
- les frais d'entretien et de réparation des toitures;
- les frais d'entretien des façades, en ce compris la peinture;
- les frais d'entretien des jardinets à front de rue;
- les frais d'entretien et de réparation du mobilier commun.

Article 23 - Impôts

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

Article 24 - Responsabilité civile

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

Article 25 - Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire

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

Article 26 - Recettes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les choses communes. Le principe est le même que pour les dépenses.

Article 27 - Réparations et travaux - Principe

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

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

A
es
sp

Article 28 - Réparations urgentes

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

Article 29 - Réparations indispensables mais non urgentes

Le gérant ou son remplaçant soumettra ces travaux lors de la première assemblée générale statutaire ou s'il le juge nécessaire, convoquera une assemblée générale extraordinaire.

Article 30 - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

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

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois quarts des voix de l'immeuble si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

Article 31 - Modalités d'exécution

Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements et caves pour l'exécution de toutes réparations et pour le nettoyage des parties communes.

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

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès à leur appartement si la chose devient nécessaire.

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

Article 32 - Assurances - Principe

L'assurance tant des choses privées (à l'exception des meubles) que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par des gaz, des dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et

la perte des loyers, et de façon générale pour tous les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale.

La première police d'assurance sera contractée par le constructeur auprès d'une compagnie de premier ordre de son choix pour un délai maximum de dix ans et pour les montants qu'il jugera opportun.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété.

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

Article 33 - Polices d'assurances

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 34 - Surprime d'assurances

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

Article 35 Sinistres

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 et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Il sera nécessairement tenu compte des droits attribués aux créanciers privilégiés et hypothécaires par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

Article 36 - Utilisation des indemnités d'assurances

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 recouvert 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 de son bien et à concurrence de cette plus value.

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

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

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 liquidation éventuelle seront alors partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes.

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

Article 37 - Dérogations

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

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

Dans les deux cas les propriétaires intéressés auront

seuls droit à l'exédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Article 38 - Mobilier - Risques locatifs -
Recours de voisins

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais à une compagnie agréée par l'assemblée générale une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Article 39 - Assurance en responsabilité

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile, et notamment pour tout accident pouvant provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires.

C H A P I T R E I I I

REGLEMENT DE COPROPRIETE : B. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 40 - Généralités

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

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "Livre de gérance" tenu par le gérant, lequel contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées. Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans un local à désigner par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

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

Il est interdit de faire de la publicité en l'immeuble. Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres et balco

(ni dans les halls, escaliers et dégagements) sur les portes ni murs extérieurs. Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards du type agréé par le gérant, annonçant la vente ou la location d'un appartement.

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

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en décomposition.

Article 41 - Travaux d'entretien

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière y compris les châssis devront être effectués par un seul entrepreneur aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect soigné et de bon entretien.

Article 42 - Ramonage des cheminées

Les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage.

Article 43 - Ordre intérieur

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, ni linge, ni autres objets quelconques.

Ils ne pourront scier ni fendre du bois sauf dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés qu'aux heures fixées par le gérant.

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

Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroits et aux heures qui seront fixés par la gérance.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies ou vêtements, cirage de chaussures, et coetera.

De façon générale l'assemblée peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un règlement obligatoire pour tous les occupants de l'immeuble.

Article 44 - Animaux

Il est interdit d'avoir des animaux dans le bâtiment.

Article 45 - Moralité - Tranquillité

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

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

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal.

L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil, est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

Article 46 - Moteurs

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

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

Article 47 - Locations

Les baux consentis par les propriétaires ou usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leurs seraient reprochés.

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

Article 48 - Activités autorisées dans l'immeuble

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni industrie quelconque.

L'exercice d'une profession libérale (avocat, médecin, architecte, notaire, et coetera) est autorisée.

Article 49 - Plaques

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Il sera permis d'établir sur les boîtes aux lettres une plaque indiquant le nom et la profession des occupants des appartements, le numéro de l'appartement occupé et les jours et heures des visites s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé dans l'immeuble.

Ces plaques aussi bien celles apposées à la porte des appartements que celles apposées à l'entrée de l'immeuble seront de modèle et dimensions conformes à ce qui sera décidé à cet égard par le conseil de gérance.

Article 50 - Désignation du gérant

Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra choisir parmi les propriétaires soit en dehors d'eux.

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

Article 51 - Mission du Gérant

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des parties communes, de faire éventuellement exécuter les travaux de réparations urgentes de son propre chef et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée générale.

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

En cas d'absence le gérant doit veiller personnellement à son remplacement pendant toute la durée de son absence.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il en fait rapport à l'assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article 52 - Comptes - Provisions

Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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

Le montant de cette provision sera fixé par le conseil de gérance.

L'assemblée générale fixera les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires ; elle fixera également l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision lui réclamée au gérant, ce dernier pourra bloquer les services généraux desservant l'appartement du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera

passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende journalière de deux cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné en poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires. Le gérant a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonctions.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les dépenses communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant sera en droit de percevoir lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a à cet effet de plein droit entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Article 53 - Recettes

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

C H A P I T R E IV

DISPOSITIONS GENERALES

Article 54 - Clause compromissoire

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant seront soumises à un arbitrage.

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

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

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui. Elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

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

Article 55 - Opposabilité aux tiers du Règlement de Copropriété - Minutes des actes

Le règlement de copropriété sera imprimé ou polycopié. Des exemplaires seront remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

Le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou sur une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce 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 sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque ou d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Les premiers actes de vente seront dressés par le notaire désigné par les vendeurs, de façon à assurer la conservation de toutes les minutes en une seule étude notariale.

Article 56 - Election de domicile

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

Ali Bouaz
Wafar Fariis
[Signature]

Geregistreerd te DILBEEK twee mei 1989
boek 16 blad 84 vak 11 hier rol geen verz.
Ontvangen : tweehonderdvijftieng frank (225 fr.)
De Ontvanger,

[Signature]
E. DE WIL