

Résidence « La Cerisaie », Avenue Jean et Pierre Carsoel n° 118.

Extrait du P.V. de l'Assemblée Générale du 01/12/1980.

EN REMPLACEMENT DES PARTIES PAGES 11 ET 12 DE L'ACTE DE BASE

Chapitre II - Répartition des parties communes

...  
le tableau de répartition des parties communes se présente donc  
comme suit :

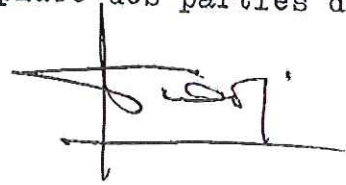
- Les garages numéros 1 à 20 chacun			
5/1000° ensemble			100/1000°
- Les garages numéros 21 et 22 chacun			
9/1000° ensemble			18/1000°
- L'emplacement pour voiture n° 23			3/1000°
- Les réduits " A " et " B " chacun			
2/1000° ensemble			4/1000°
- La remise			<u>1/1000°</u>
		Total Garages	126/1000°
- Les appartements	R A	46/1000°	
	R B	39/1000°	
	R C	31/1000°	
	R J	50/1000°	
	Total	<u>166/1000°</u>	166/1000°
- Les appartements	1 A	47/1000°	
	1 B	50/1000°	
	1 C-D	59/1000°	
	Total	<u>156/1000°</u>	156/1000°
- Les appartements	2 A	49/1000°	
	2 B	52/1000°	
	2 C-D	61/1000°	
	Total	<u>162/1000°</u>	162/1000°
- Les appartements	3 A	51/1000°	
	3 B	54/1000°	
	3 C-D	63/1000°	
	Total	<u>168/1000°</u>	168/1000°
- Les appartements	4 A	47/1000°	
	4 B	54/1000°	
	4 C	40/1000°	
	Total	<u>141/1000°</u>	141/1000°
- L'appartement	E T		<u>81/1000°</u>
	Total des appartements :		874/1000°
	Total des quotités		1000/1000°

Suivant texte de l'acte de base Page 12.

Observations

1. La Société comparante se réserve le droit de modifier soit la disposition intérieure des appartements soit la composition des plateaux.  
Dans ce dernier cas la réadaptation des quotités dans les parties communes apparentes aux appartements sera faite par le notaire détenant la minute des présentes sur les indications de l'architecte de l'immeuble.  
Il ne pourra toutefois y avoir plus de 4 appartements par niveau.

Mr le notaire SOHET s'étant refusé à dresser le document corrigé les quotités initiales de l'acte de base réajustées au fur et à mesure des actes de vente, le Gérant se voit obligé de sa propre initiative de dresser le document ci-dessus, qu'il vous prie de bien vouloir insérer en lieu de place des parties de pages de l'acte de base à corriger.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. S. H.', written over a horizontal line.

REPERTOIRE N°9835

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-HUIT

LE NEUF MAI.

A Forest, en l'Etude, chaussée d'Alseberg, 295,  
Par devant Maître Charles-Emile SOHET, notaire à  
Forest-Bruxelles,

A COMPARU :

La société de personnes à responsabilité limitée  
"AGENCE d'ETUDES ET DE TRAVAUX", en abrégé, " ACETRA ",  
ayant son siège social à Uccle, avenue Jean et Pierre  
Carsoel, 102, immatriculée au registre de commerce de  
Bruxelles, sous le numéro 325.891.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par  
Maître Charles-Emile SOHET, notaire soussigné, le huit  
janvier mil neuf cent soixante-cinq, publié par extrait  
à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-neuf janvier mil  
neuf cent soixante-cinq, sous le numéro 2252.

Ici représentée par ses gérantes statutaires :

1) Madame Jeanne-Charlotte DE BRAEKELEER, gérante  
de société, épouse de Monsieur Gustave DE PRETER, demeu-  
rant à Uccle, avenue Jean et Pierre Carsoel, 102;

2) Madame Basia WELMA vel WELNER, agent immobi-  
lier, épouse de Monsieur Jacques HELMAN, demeurant à  
Uccle, avenue Jean et Pierre Carsoel, 102.

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de  
base objet des présentes, Nous expose :

I - DESCRIPTION DU BIEN

La société ACETRA est propriétaire du bien sui-  
vant :

Commune d'Uccle

Une parcelle de terrain à bâtir, sise à front  
de l'avenue Jean et Pierre Carsoel, où elle présente une

PREMIER ROLE.

façade de vingt mètres quarante-quatre centimètres, cadastrée section D numéro 109/q/5, contenant en superficie d'après titre onze ares vingt-six centiares quatre-vingt-trois dixmillièmes.

## II - ORIGINE DE PROPRIETE

La société ACETRA est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Frans LAMBERT, notaire à Bruxelles, le onze décembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept février mil neuf cent soixante-huit, volume 6223 n° 23.

## III - CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES

Le titre de propriété de la société comparante contient notamment les clauses et conditions ci-après littéralement reproduites :

" Conditions de bâtisse, implantation et prescriptions  
" urbanistiques.

" L'acquéreur sera tenu de respecter les conditions de bâtisse et les prescriptions urbanistiques mentionnées dans le document ci-annexé 1 B ainsi que les suivantes :

- " a) recul par rapport au nouvel alignement : cinq mètres;
- " b) recul par rapport aux limites latérales : cinq mètres;
- " c) profondeur bâtie : vingt-deux mètres maximum;
- " d) hauteur : rez-de-chaussée plus trois étages normaux et un étage en recul de deux mètres sur la façade;
- " e) dans la zone de recul, la pente d'accès est limitée à trois pour cent maximum;

- 3 -

- " f) les garages sont établis en sous-sols et peuvent avoir  
" un accès dans les zones de recul latérales; pente maxi-  
" mum : douze pour cent;
- " g) les bâtiments dont le dernier niveau est surmonté  
" d'un cabanon d'ascenseur doivent être pourvus d'un étage  
" supplémentaire de hauteur normale, destiné à dissimuler  
" les superstructures et pouvant comprendre accessoire-  
" ment des locaux habitables à condition d'être établis à  
" six mètres en recul de la façade à rue à l'étage supé-  
" rieur, à quatre mètres des façades latérales libres et  
" à trois mètres de la façade postérieure;
- " h) au moins un emplacement pour garage par appartement  
" doit être prévu dans l'immeuble.
- " Ces prescriptions ne dispensent pas l'acquéreur de  
" solliciter et d'obtenir des autorités compétentes l'au-  
" torisation de bâtir et de réaliser son projet de bâtisse.  
" Il s'engage à se conformer en cette matière à la règle-  
" mentation existante au moment où il construit et à  
" n'intenter aucune action de ce chef contre la venderesse.

" Prescriptions d'urbanisme

" I - Destination et emplacement

- " a) Sauf indications contraires aux plans du lotissement  
" ou aux prescriptions de l'annexe II éventuelle, les  
" constructions ne peuvent être destinées qu'à usage ré-  
" sidentiel et familial et elles doivent répondre aux nor-  
" mes minima imposées par la loi De Taye, la surface ha-  
" bitable n'étant pas inférieure à soixante mètres carrés;  
" sur chaque parcelle il ne peut être autorisé qu'une seu-  
" le habitation; les immeubles à logements multiples sont  
" exclus.
- " b) Nonobstant les modifications éventuelles apportées aux  
" limites des lots, les dimensions des constructions ne

DEUXIEME ROLE

-4-

- " peuvent dépasser les maxima résultant des plans du lo-  
" tissement qui font l'objet de la présente décision.
- " c) Les arbres existants ne peuvent être supprimés sans  
" autorisation et doivent être renseignés à la demande de  
" bâtir. Aux endroits indiqués aux plans du lotissement,  
" on ne pourra abattre d'arbre qu'en cas de nécessité ab-  
" lue en rapport avec la sécurité, et moyennant son  
" remplacement pas une plantation nouvelle.
- " II - Zones de recul par rapport à la voirie
- " a) Elles seront plantées sur la moitié de leur superficie,  
" b) Les clôtures seront établies en haies vives de 1 m  
" de hauteur maximum ou en murets bas de 0,40 m de hauteur  
" maximum. Les piliers d'entrée sont autorisés.
- " c) Le niveau des terres ne peut être inférieur à celui  
" du trottoir et devra se raccorder avec le niveau du jar-  
" din sans que la pente ne puisse dépasser 8/4.
- " d) Les loggias ne peuvent avoir une saillie supérieure  
" à 0,60 m sur la 1/2 de la largeur de la façade. Les perrons  
" d'entrée ne peuvent avoir dans la zone de recul une hau-  
" teur supérieure de 1 m au-dessus du sol et être situés  
" à moins de 0,60 m de la limite mitoyenne à une construc-  
" tion.
- " e) Les entrées particulières ne peuvent être établies  
" sous le niveau général du trottoir.
- " III - Zone de jardins
- " a) Zone réservée aux plantations, des dallages en surfa-  
" ces restreintes étant autorisés ainsi que les petites  
" constructions (abris et éléments décoratifs) relevant  
" de l'équipement normal d'un jardin établi à 2 m des li-  
" mites parcellaires, et dont l'architecture est en har-  
" monie avec celle de la construction principale. Sauf

-5-

" indications contraires aux plans de lotissement ou aux  
" prescriptions (annexe II éventuelle), les constructions  
" telles que garages, ou remises, buanderies, pigeonniers,  
" poulailliers, serres, dépôts, ateliers, granges ne sont  
" pas admises.

" b) Le niveau du sol naturel normalement égalisé ou celui  
" réalisé suivant un plan d'ensemble approuvé ne peut être  
" modifié à moins de 0,50 m de la limite mitoyenne. Les  
" talus, soutènements et terrasses ne pourront dépasser  
" 0,50 m de hauteur par rapport à ce niveau, sauf autorisa-  
" tion expresse sur indication explicite à la demande de  
" bâtir.

" c) Lorsque le plan prévoit des constructions groupées,  
" des murs oeillères ne dépassant pas 2 m de hauteur et  
" 3 m de profondeur sont autorisés à l'arrière des cons-  
" tructions, dans la prolongation du mur mitoyen entre  
" deux bâtiments.

" d) Sauf autorisation expresse pour une autre clôture,  
" les seules admises sont les haies vives étayées sur  
" fils ou treillis à grandes mailles supportées par des  
" piquets en métal ou béton de 1,50 m de hauteur maximum,  
" avec éventuellement un muret bas ou une plaque de teinte  
" foncée et de 0,40 m de hauteur maximum.

#### " IV -Esthétique des constructions

" Les faces, les éléments extérieurs et les couvertures  
" d'une construction ou d'un groupe de constructions se-  
" ront traités dans un même caractère architectural, au  
" moyen des mêmes matériaux et seront harmonisés au cadre  
" environnant.

" a) Les gabarits de plusieurs constructions formant un  
" ensemble seront identiques ou parfaitement harmonisés  
" entre eux.

TROISIEME ROLE

-6-

- " b) Les matériaux de parement seront éventuellement la bri-  
" que rugueuse, la pierre de taille, les moëllons, à  
" l'exclusion de tout matériaux de nature à rompre l'unité  
" des constructions ou la caractère général de l'endroit.  
" Les constructions isolées peuvent être peintes en ton  
" clair.
- " c) Sauf indications spéciales aux plans de lotissement  
" ou aux prescriptions ( annexe II éventuelle), les toit-  
" res seront couvertes en tuiles, en ardoises naturelles  
" ou artificielles de même format et coloration que les  
" premières, ou en chaume pour les villas isolées suffi-  
" samment distantes des autres constructions, elles ont  
" au moins deux versants dont la pente est comprise entre  
" 25 et 50%.
- " d) Les cheminées sont écartées d'au moins 2 m de la fa-  
" çade vers rue.
- " e) Les lucarnes placées en arrière du mur extérieur sont  
" autorisées sur la 1/2 de la largeur de la face corres-  
" pondante et à un mètre minimum de ses extrémités. Elles  
" ne peuvent, sauf exception relevant de l'esthétique de  
" l'immeuble, dépasser 1,20 m de hauteur.
- " f) Toutes arêtes extérieures des toitures seront, selon  
" le cas, garnies de corniches, gouttières, tuiles ou ar-  
" doises de rive.
- " La présente annexe est partie intégrante de l'avis du  
" fonctionnaire délégué.

#### IV - AUTORISATION DE BATIR

La société comparante a obtenu, en date du vingt-  
quatre avril mil neuf cent soixante-huit, de la Commune  
d'Uccle, l'autorisation de bâtir l'immeuble à appartements  
multiples objet des présentes et ce sur base des plans dressés



-7-

à ce effet par Monsieur Gustave DE PRETER, architecte  
S.A.D. Br., demeurant à Uccle.

+

+ +

Ceci exposé, la comparante, par l'organe de ses re-  
présentants préqualifiés, nous a requis d'acter authenti-  
quement sa volonté de soumettre l'immeuble à ériger ainsi  
que le terrain qui en est l'assiette sous le régime de la  
copropriété et de l'indivision forcée découlant de la loi  
du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (article 577  
bis du Code Civil).

Le présent acte de base comprend :

CHAPITRE I - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE II - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

CHAPITRE III - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE IV - SERVITUDES ET DIVERS.

+

+ +

#### CHAPITRE I - DIVISION DE L'IMMEUBLE

Comme dit ci-dessus, l'immeuble à ériger sera construit  
sur base de plans dressés par Monsieur Gustave DE PRETER;  
à l'analyse de ces plans qui, au nombre de neuf, resteront  
ci-annexés, on remarque :

I - Au deuxième sous-sol :

- A. les parties communes suivantes : l'aire d'accès  
latérale et arrière vers les garages, le dégagement  
des garages, l'ascenseur, l'escalier, le dégagement  
de l'escalier et de l'ascenseur, un local pour pou-  
belles, les talus formant le fond de la parcelle,  
la moitié de la surface de la cabine de transformation  
construite en mitoyenneté avec l'immeuble voisin.  
Le délégué de la Régie d'Electricité aura, en tout

QUATRIEME ROLE

-8-

temps, accès à ce local.

B. Les parties privatives suivantes :

- 1) vingt-deux garages, numérotés de 1 à 22;
- 2) un emplacement pour voiture, numéroté 23;
- 3) deux réduits "A" et "B";
- 4) une remise.

II - Au premier sous-sol formant le rez-de-chaussée-jardin :

A. Les parties communes suivantes : l'escalier, l'ascenseur, le dégagement de l'escalier et de l'ascenseur, le dégagement vers les caves, un local pour broches, un local de chaufferie, un local pour compteurs, un local pour poubelles, le terre-plein et des locaux de la conciergerie comprenant : un hall avec vestiaire, une cuisine, une salle de séjour avec débarras, une chambre à coucher avec armoire et une salle de bain.

B. Les parties privatives suivantes :

- 1) un appartement dénommé "RJ", comprenant : un hall, un vestiaire, un water-closet, une salle de séjour avec coin de feu, un office avec placard, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bain et trois chambres à coucher ainsi que l'usage de la terrasse couvrant les garages sous bâtiments (à l'exclusion de garages hors bâtiments) à charge pour le propriétaire de cet appartement d'entretenir le revêtement extérieur;
- 2) dix-neuf caves numérotées de 1 à 19.

III - Au rez-de-chaussée :

A. Les parties communes suivantes : un jardinet, le chemin d'entrée, le porche d'entrée, le hall d'entrée, le hall commun, l'ascenseur, l'escalier, le dégagement de l'escalier et de l'ascenseur.

-9-

*privatives (erreur dans l'origina)*

B. Les parties communes suivantes :

- 1) un appartement, sis à gauche en regardant la façade avant, dénommé "RA" comprenant : divers locaux dont le cloisonnement sera fait au gré de l'acquéreur et selon les possibilités;
- 2) un appartement sis à droite en regardant la façade arrière, dénommé "RB", comprenant : un hall, avec vestiaire, un lavatory avec water-closet, une salle de séjour avec terrasse, composée d'un coin de feu, salle à manger et salon, une cuisine, une chambre à coucher et une salle de bain;
- 3) un studio, sis à gauche en regardant la façade arrière, dénommé "RC" et comprenant : un hall, un water-closet, une salle de bain, une salle de séjour avec coin lit, une cuisine et une terrasse.

IV - Aux premier, deuxième et troisième étages :

A. Les parties communes suivantes : l'ascenseur, l'escalier, avec leur cage respective, le dégagement de l'escalier et de l'ascenseur.

B. Les parties privatives suivantes :

- 1) Un appartement sis à gauche en regardant la façade avant, dénommé "1A" au premier étage, "2A" au deuxième étage et "3A" au troisième étage, comprenant : un hall, avec vestiaire et water-closet, une salle de séjour avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un hall de nuit, une salle de bain et deux chambres à coucher dont une avec terrasse.
- 2) un appartement sis à droite en regardant la façade arrière, dénommé "1B" au premier étage,

CINQUIEME ROLE

-10"

"2B" au deuxième étage, "3B" au troisième étage et comprenant : un hall avec vestiaire et water-closet, une cuisine avec terrasse, une salle de séjour avec terrasse, un hall de nuit, une salle de bain et deux chambres à coucher, dont une avec terrasse.

- 3) un studio sis à gauche en regardant la façade arrière, dénommé "1C" au premier étage, "2C" au deuxième étage, "3C" au troisième étage, et comprenant : un hall avec vestiaire et water-closet, une salle de séjour avec terrasse et coin de lit, une cuisine avec terrasse et une salle de bain.
- 4) un studio sis à droite en regardant la façade avant, dénommé "1D" au premier étage, "2D" au deuxième étage, "3D" au troisième étage et comprenant : un hall avec vestiaire et water-closet, une salle de séjour avec coin de lit et terrasse, une salle de bain et une cuisine.

V - Au quatrième étage :

- A. Les parties communes suivantes : l'ascenseur, l'escalier, avec leur cage respective, le dégagement de l'escalier et de l'ascenseur.
- B. Les parties privatives suivantes :
  - 1) l'appartement sis à gauche en regardant la façade avant et à droite en regardant la façade arrière, dénommé "4A" comprenant : divers locaux dont le cloisonnement sera fait au gré de l'acquéreur et selon les possibilités.
  - 2) l'appartement sis à droite en façade avant et à gauche en façade arrière, dénommé "4B" et comprenant : un hall avec vestiaire et water-closet, une salle de séjour avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un office, un hall de nuit avec armoire, une salle de bain et deux chambres à coucher avec terrasse.

-11-

VI - Au cinquième étage (étage technique) :

- A. Les parties communes suivantes : l'escalier avec sa cage, le palier, la cabine de l'ascenseur.
- B. Les parties privatives suivantes : un appartement dénommé "E1" comprenant : un hall privé, un dégagement, un hall avec vestiaire et water-closet, une cuisine avec terrasse, une salle de séjour avec terrasse, un hall de nuit, quatre chambres à coucher, une toilette et une salle de bain. La société comparante fait observer que cet appartement pourrait être réduit si l'administration exigeait l'application d'une zone de recul de six mètres en façade.

#### CHAPITRE II - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Ainsi qu'il résulte de ce qui précède, les parties communes de l'immeuble sont réparties en mille/millièmes qui tous sont rattachés, à titre d'accessoires, en copropriété et indivision forcée à un élément privatif de l'immeuble.

L'aliénation d'un appartement ou d'un garage comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes, qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque ou tout autre droit réel grevant une partie privative grève à la fois la dite quotité.

Le tableau de répartition des parties communes se présente donc comme suit :

- les garages numéros 1 à 20, chacun cinq/millièmes, ensemble cent/millièmes	100/1000
- les garages numéros 21 et 22, chacun neuf/millièmes, ensemble dix-huit/millièmes	18/1000
- l'emplacement pour voiture numéro 23 : trois/millièmes	3/1000
- les réduits "A" et "B", chacun deux/millièmes, ensemble quatre/millièmes	4/1000
- la remise : un/millième	1/1000
- l'appartement RJ : cinquante/millièmes	50/1000
- l'appartement RA : vingt-cinq/millièmes	25/1000

SIXIEME ROLE

-12-

- l'appartement RB : soixante/millièmes	60/1000
- le studio RC : trente et un/millièmes	31/1000
- l'appartement 1A : quarante-sept/millièmes	47/1000
- l'appartement 1B : cinquante/millièmes	50/1000
- le studio 1C : trente et un/millièmes	31/1000
- le studio 1D : vingt-huit/millièmes	28/1000
- l'appartement 2A : quarante-neuf/millièmes	49/1000
- l'appartement 2B : cinquante-deux/millièmes	52/1000
- le studio 2C : trente-deux/millièmes	32/1000
- le studio 2D : vingt-neuf/millièmes	29/1000
- l'appartement 3A : cinquante et un/millièmes	51/1000
- l'appartement 3B : cinquante-quatre/millièmes	54/1000
- le studio 3C : trente-trois/millièmes	33/1000
- le studio 3D : trente millièmes	30/1000
- l'appartement 4A : quatre-vingt-sept/millièmes	87/1000
- l'appartement 4B : cinquante-quatre/millièmes	54/1000
- l'appartement ET : quatre-vingt-un/millièmes	<u>81/1000</u>
Ensemble mille/millièmes	1000/1000es =====

OBSERVATIONS

1 - La société comparante se réserve le droit de modifier soit la disposition intérieure des appartements, soit la composition des plateaux. Dans ce dernier cas, la réadaptation des quotités dans les parties communes

-13-

afférentes aux appartements ainsi modifiés sera faite par le notaire détenant la minute des présentes sur les indications de l'architecte de l'immeuble. Il ne pourra toutefois y avoir plus de quatre appartements par niveau.

## 2 - Caves

Chacune des caves est destinée à dépendre d'un appartement, à titre de partie privative.

Une cave ne comporte pas de quotité dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble.

## CHAPITRE III - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il a été établi un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les recettes et dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1. Le statut de l'immeuble, qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires;

SEPTIEME ROLE

-14-

ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

2 - Le règlement d'ordre intérieur 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 titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété, approuvé sans restriction ni réserve par la comparante, restera annexé aux présentes, pour être enregistré avec elles, après avoir été signé "ne variatur" par la comparante et le notaire soussigné.

Ce règlement fera désormais partie intégrante du présent acte.

Tous les actes translatifs et déclaratifs ayant pour objet les éléments privatifs, en propriété ou en jouissance, y compris les baux et autres droits constitutifs de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base contenant le règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans les droits et obligations qui en résultent, étant en outre subrogé aux droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

#### CHAPITRE IV - SEERVITUDES ET DIVERS

##### A - Servitudes

La société comparante déclare constituer à titre de



-15-

servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à charge réciproque de tous et de chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes les canalisations, les gaines, conduits de cheminée et autres nécessaires aux locaux inférieurs et supérieurs.

#### B - Réserve de mitoyenneté

La société comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant les biens des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins, qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société comparante a seule le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour elle ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

#### C - Concours des copropriétaires

Les copropriétaires devront, à première demande, prêter concours pour l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à l'édification des constructions, leur aménagement et aux raccordements de l'eau, de l'électricité, et du téléphone.

#### D - Vente des éléments privatifs

La société comparante, se proposant de vendre les appartements et autres éléments privatifs qu'elle va ériger, nous requiert de déposer au rang de nos minutes, en

HUITIEME ROLE

-16-

l'annexant aux présentes, le cahier des conditions générales de ces ventes.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

DONT ACTE

Fait et passé,

Lieu et date que dessus.

Et lecture faite, la société comparante, par l'organe de ses gérantes prénommées, a signé avec nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré huit rôles, six renvois, à Forest, le trois mai 1968, volume 49, folio 66, case 2. Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur (signé) R. COLLA.

ANNEXE IT A B L E D E M A T I E R E S

=====

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLESECTION ICopropriété indivise et propriété privative

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE  
DE L'IMMEUBLEARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONE SANS FIL  
RADIOVISION

ARTICLE DOUZE - DESTINATION GARAGES

SECTION IIService et administration de l'immeuble

ARTICLE TREIZE - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS

ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE QUINZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE SEIZE - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRA-  
ORDINAIRE

ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES

ARTICLE DIX-HUIT - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES

ARTICLE DIX-NEUF - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

ARTICLE VINGT - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES

NEUVIEME ROLE

-2-

ARTICLE VINGT-ET-UN - BUREAU  
ARTICLE VINGT-DEUX - LISTE DE PRESENCE  
ARTICLE VINGT-TROIS - MAJORITES  
ARTICLE VINGT-QUATRE - NOMBRE DE VOIX  
ARTICLE VINGT-CINQ - QUORUM DE PRESENCE  
ARTICLE VINGT-SIX - COMPTES DE GESTION  
ARTICLE VINGT-SEPT - PROCES-VERBAUX

SECTION III

Répartition des charges et recettes communes

A - Entretien et réparations

ARTICLE VINGT-HUIT - CONTRIBUTION  
ARTICLE VINGT-NEUF - FORFAIT  
ARTICLE TRENTE - CATEGORIES  
ARTICLE TRENTE-ET-UN - REPARATIONS URGENTES  
ARTICLE TRENTE-DEUX - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSA-  
BLES MAIS NON URGENTS  
ARTICLE TRENTE-TOIS - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDIS-  
PENSABLES MAIS ENTRAINANT UN  
AGREMENT OU UNE AMELIORATION  
ARTICLE TRENTE-QUATRE - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES

B - Impôts - Responsabilité civile - charges

ARTICLE TRENTE-CINQ - IMPOTS  
ARTICLE TRENTE-SIX - REPARTITION DES CHARGES  
ARTICLE TRENTE-SEPT - AUGMENTATION DES CHARGES

C - Recettes

ARTICLE TRENTE-HUIT - RECETTES

SECTION IV

Assurances - Reconstruction

ARTICLE TRENTE-NEUF - ASSURANCE COMMUNE  
ARTICLE QUARANTE - SURPRIME  
ARTICLE QUARANTE-ET-UN - EXEMPLAIRES  
ARTICLE QUARANTE-DEUX - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES

-3-

ARTICLE QUARANTE-TROIS - AFFECTATION DES INDEMNITES  
ARTICLE QUARANTE-QUATRE - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES  
ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS  
CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-SIX - MAJORITE  
ARTICLE QUARANTE-SEPT - PROCES-VERBAUX

SECTION I

Entretien

ARTICLE QUARANTE-HUIT - TRAVAUX D'ENTRETIEN  
ARTICLE QUARANTE-NEUF - ENTRETIEN CHEMINEES

SECTION II

Aspect

ARTICLE CINQUANTE - ESTHETIQUE

SECTION III

Ordre intérieur

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN - BOIS - CHARBON  
ARTICLE CINQUANTE-DEUX - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES  
ARTICLE CINQUANTE-TROIS - TRAVAUX DE MENAGE  
ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - INSTALLATION DU GAZ  
ARTICLE CINQUANTE-CINQ - ANIMAUX

SECTION IV

Moralité - Tranquillité

ARTICLE CINQUANTE-SIX - OCCUPATION EN GENERAL  
ARTICLE CINQUANTE-SEPT - BAUX  
ARTICLE CINQUANTE-HUIT - ECHANGES DE CAVES  
ARTICLE CINQUANTE-NEUF - CHARGES MUNICIPALES

SECTION V

Ascenseur

ARTICLE SOIXANTE - USAGE

SECTION VI

Destination des locaux

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN - DESTINATION DES APPARTEMENTS

DIXIEME ROLE

-4-

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - PUBLICITE

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - DEPOTS INSALUBRES

SECTION VII

Chauffage central - eau chaude

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - FONCTIONNEMENT ET FRAIS

SECTION VIII

Nettoyage des parties communes

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - DESIGNATION ET CONGE DE LA  
CONCIERGE

SECTION IX

Gérance

ARTICLE SOIXANTE-SIX - CONSEIL DE GERANCE

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - NOMINATION DU GERANT

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - ATTRIBUTIONS DU GERANT

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - ENTRETIEN GENERAL

ARTICLE SEPTANTE - CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES  
COMMUNES

ARTICLE SEPTANTE-ET-UN - COMPTES DU GERANT

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - PROVISIONS

SECTION X

Charges communes

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - DETERMINATIONS

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - EAU - GAZ ET ELECTRICITE

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - MODIFICATIONS

SECTION XI

Dispositions générales

ARTICLE SEPTANTE-SIX - LITIGES

ARTICLE SEPTANTE-SEPT - DIVERS

R E G L E M E N T   G E N E R A L   D E  
C O P R O P R I E T E

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577/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 réglant 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 en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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 aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

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

-6-

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

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

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLESECTION ICopropriété indivise et propriété privativeARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE

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

Les propriétés privatives sont dénommées "appartements" avec leur cave, "garages" et "réduits".

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements et garages dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments (appartements, garages et réduits), dont l'immeuble est constitué est établie à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES

Tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes



-7-

- Garage n° 1 : cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 2 : cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 3 : cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 4 : cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 5 : cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 6 : cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 7 : cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 8 : cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 9 : cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 10: cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 11: cinq millièmes	5/1000
- Garage n° 12: cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 13: cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 14: cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 15: cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 16: cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 17: cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 18: cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 19: cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 20: cinq/millièmes	5/1000
- Garage n° 21: neuf/millièmes	9/1000
- Garage n° 22: neuf/millièmes	9/1000
- L'emplacement pour voiture n° 23 : trois/millièmes	3/1000
- Le réduit A : deux/millièmes	2/1000
- Le réduit B : deux/millièmes	2/1000
- La remise : un/millième	1/1000

DOUZIEME ROLE

-7bis-

- L'appartement RA : vingt-cinq/millièmes	25/1000
- L'appartement RB : soixante/millièmes	60/1000
- Le studio RC : trente-et-un/millièmes	31/1000
- L'appartement RJ : cinquante/millièmes	50/1000
- L'appartement 1A : quarante-sept/millièmes	47/1000
- L'appartement 1B : cinquante/millièmes	50/1000
- Le studio 1C : trente-et-un/millièmes	31/1000
- Le studio 1D : vingt-huit/millièmes	28/1000
- L'appartement 2A : quarante-neuf/millièmes	49/1000
- L'appartement 2B : cinquante-deux/millièmes	52/1000
- Le studio 2C : trente-deux/millièmes	32/1000
- Le studio 2D : vingt-neuf/millièmes	29/1000
- L'appartement 3A : cinquante-et-un/millièmes	51/1000
- L'appartement 3B : cinquante-quatre/millièmes	54/1000
- Le studio 3C : trente-trois/millièmes	33/1000
- Le studio 3D : trente/millièmes	30/1000
- L'appartement 4A : quatre-vingt-sept/millièmes	87/1000
- L'appartement 4B : cinquante-quatre/millièmes	54/1000

-8-

- L'appartement ET : quatre-vingt-un/ millièmes	<u>81/1000</u>
Total : mille/millièmes	1000/1000 =====

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles des appartements dont elles constituent une dépendance privative.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux ou plusieurs appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement Duplex; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis, seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin; dans ce cas, le réajustement du nombre de millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du Notaire détenteur de la minute de l'acte

TREIZIEME ROLE

-9-

de base régissant l'immeuble, sur les indications de l'architecte; le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, garages et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Au niveau des sous-sols : un dégagement central, un dégagement latéral situé entre les garages huit et neuf, le dégagement des caves, un dégagement vers les locaux communs, un ascenseur avec sa cage, le local des poubelles, la chaufferie, le séchoir, les locaux à compteurs (eau - gaz - électricité), un local pour matériel de nettoyage, un ascenseur avec sa cage, une cage d'escalier, les locaux composant la conciergerie, soit une salle de séjour,

-10-

une cuisine, une salle de bain, un dégagement et une chambre, un local à poubelles et à l'extérieur de l'immeuble la rampe d'accès aux garages.

Au niveau du rez-de-chaussée : le perron d'entrée, le hall d'entrée, le dégagement vers les escaliers et les ascenseurs, les escaliers et les ascenseurs avec leur cage respective, la rampe d'accès aux garages.

Dans tout l'immeuble, les escaliers avec leur cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa machinerie, les paliers des étages, les aéras, les gaines et les cheminées.

Les toitures ou terrasses avec leurs canalisations et descentes d'eau pluviale.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale pris à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs, d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grevant de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

QUATORZIEME ROLE

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement et du garage (à l'exception des parties communes), et notamment le plancher, le parquet, ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et garages et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bain, etc...), les parties vitrées des portes-fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement et du garage, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement et du garage et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz, et de l'électricité, du téléphone, etcaetera).

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

-12-

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements en sorte qu'il y ait plus de quatre appartements par niveau comme il a été stipulé avant.

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et en accord avec l'architecte auteur des plans s'il vit encore.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et des portes ou volets des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONE SANS FIL - TELEVISION

Les propriétaires pourront établir des volets,

QUINZIEME ROLE

-13-

des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, de télévision, mais, à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

#### ARTICLE DOUZE - DESTINATION GARAGES

Les garages sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxi et voiture de location) et de toute voiture servant au transport de marchandises.

Toutefois, le propriétaire ou le locataire ou les personnes ayant un droit de jouissance d'un appartement dans l'immeuble pourront y garer une petite camionnette leur appartenant.

Le garage peut également servir :

1° - à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos-moteurs et scooters et autres petits véhicules à moteur, des bicyclettes, des voitures d'enfant;

2° - à servir de réserve à un propriétaire ou à un occupant d'un appartement de l'immeuble pour y déposer des objets mobiliers ou des provisions à l'exclusion de marchandises destinées à la vente.

#### SECTION II

##### Service et administration de l'immeuble

#### ARTICLE TREIZE - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS

Il est fait appel, par l'assemblée générale, aux



-14-

soins 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.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

ARTICLE QUINZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 SEIZE - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqué par le gérant ou celui qui convoque.

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

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

SEIZIEME ROLE

-15-

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble trois cent cinquante/millièmes.

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

ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES

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 au propriétaire 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 convocation d'une deuxième assemblée sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE DIX-HUIT - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES

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 très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE DIX-NEUF - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative mais non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires

-16-

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Le locataire d'un appartement ou garage peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement ou garage qu'il tient en location de lui.

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 détermine. A défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

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

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

Il est toujours permis à un époux de représenter

DIX-SEPTIEME ROLE

-17-

son conjoint copropriétaire.

ARTICLE VINGT - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES AS-  
SEMBLEES

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

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

ARTICLE VINGT-ET-UN - BUREAU

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

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT-DEUX - LISTE DE PRESENCE

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

ARTICLE VINGT-TROIS - MAJORITES

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou 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, sauf cependant dans le cas d'une deuxième

-18-

assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois/ quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

#### ARTICLE VINGT-QUATRE - NOMBRE DE VOIX

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

#### ARTICLE VINGT-CINQ - QUORUM DE PRESENCE

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/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 délibérera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant, concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

#### ARTICLE VINGT-SIX - COMPTES DE GESTION

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

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les deux

-19-

assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

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

#### ARTICLE VINGT-SEPT - PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, le secrétaire et les assesseurs ainsi que les propriétaires qui le demandent.

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

#### SECTION III

##### Répartition des charges et recettes communes

##### A - Entretien et réparations

#### ARTICLE VINGT-HUIT - CONTRIBUTIONS

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui est dit aux présentes, notamment concernant le chauffage et l'eau chaude.

#### ARTICLE VINGT-NEUF - FORFAIT

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera ainsi même en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

ARTICLE TRENTE - CATEGORIES

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

ARTICLE TRENTE-ET-UN - REPARATIONS URGENTES

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE-DEUX - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance, ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTE-TROIS - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRA-  
NANT UN AGREMENT OU UNE AME-  
LIORATION

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cents/millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cent vingt-cinq/millièmes s'ils s'engagent à supporter intégralement les dépenses.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sera obligatoire pour tous.

-21-

ARTICLE TRENTE-QUATRE - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou garage, à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou garage, si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B - Impôts - Responsabilité civile - ChargesARTICLE TRENTE-CINQ - IMPOTS

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, ces impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE TRENTE-SIX - REPARTITION DES CHARGES

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 la formule de la copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE TRENTE-SEPT - AUGMENTATION DES CHARGES

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les



-22-

charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C - Recettes

ARTICLE TRENTE-HUIT - RECETTES

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV

Assurances - Reconstruction

ARTICLE TRENTE-NEUF - ASSURANCE COMMUNE

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. La première assurance sera souscrite par le propriétaire actuel.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les propriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et 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 QUARANTE - SURPRIME

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel

VINGTIEME ROLE

qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN - EXEMPLAIRES

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES

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.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - AFFECTATION DES INDEMNITES

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 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. Le sinistre est total

L'indemnité devra être employée à la reconstruction a 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 ce 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 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 l'assemblée ou si tous ne désiraient pas acquérir, 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 faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième 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 de capital.