

STEPHAN BORREMANS
NOTAIRE

30/7/2001

22

*a l'honneur de vous faire parvenir
les documents qui vous reviennent.
Il vous présente ses salutations distinguées.*

VIREF: VOS/PRC

AVENUE DU DIAMANT 138
1030 BRUXELLES

TEL. (02) 734 86 38
FAX: (02) 736 47 77

ETUDE

DE

Maître Stephan BORREMANS, Notaire

à Schaerbeek - 1030 Bruxelles

**DÉPOSITAIRE DES MINUTES DE MAÎTRES
MAURICE HENDRICK ET GASTON BORREMANS**

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-NEUF,
le vingt-huit avril.

devant moi, **Stephan Borremans**, notaire de résidence à Schaerbeek,
a comparu:

la société anonyme "**FABAIR**", dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles,
rue Royale, 163, inscrite au registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro
357.161, immatriculée à la Taxe sur la Valeur ajoutée sous le numéro 406.944.197,

Société issue de la fusion par absorption de la société anonyme "**FABAIR**"
à Koekelberg, avenue des Gloires Nationales, 3, (constituée par acte du notaire
André Scheyven en date du vingt-neuf juin mil neuf cent septante, publié aux
annexes du Moniteur Belge le dix-huit juillet suivant sous le numéro 2326-4)
par voie d'apport à la société anonyme "**COMPANY FOR LEASING AND
MANAGEMENT**" en abrégé "**COLIMA**" à Anderlecht, Quai Fernand Demets, 54,
(société constituée par acte du notaire Gaston Borremans, alors à Schaerbeek,
en date du dix-sept décembre mil neuf cent soixante-neuf, publié à l'annexe
au Moniteur belge du trois janvier mil neuf cent septante, sous le numéro 58-1)
aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Gaston Borremans, prénommé,
le vingt-six décembre mil neuf cent septante-neuf, publié aux annexes du Moniteur
Belge du vingt-quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt numéro 245-11/13 - la
nouvelle société ayant pris la dénomination de "**FABAIR**",

dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois
au terme d'un procès verbal dressé par Maître André van der Vorst, notaire à
Ixelles, le dix-neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux annexes du
Moniteur belge, le douze août suivant, sous le numéro 880812-142,

ici représentée par Monsieur **NOE** Daniel, administrateur-délégué de la SA
Fabair, demeurant à Anderlecht, avenue Camille Vaneukem, 21,

nommé à cette fonction jusqu'au dix-huit mai mil neuf cent nonante-neuf, lors
de l'Assemblée Générale tenue le vingt et un mai mil neuf cent nonante-six et
dont le procès-verbal a été publié aux annexes du Moniteur Belge le sept novembre
suivant, sous le numéro 961107-85,

agissant en vertu de l'article 18 des statuts.

syndic de la copropriété "**Résidence Vossegat 37-43**", dont le siège est établi
à Uccle, avenue du Vossegat, 41

lequel m'a déclaré ce qui suit:

L'immeuble précité a été placé sous le régime de la copropriété par acte du
notaire Maurice Hendrick, de résidence à Schaerbeek, daté du dix-sept décembre
mil neuf cent soixante-cinq.

Par décision du vingt sept mars mil neuf cent nonante sept
l'assemblée des copropriétaires de la "**Résidence Vossegat 37-43**" a décidé d'adopter
un nouveau règlement de copropriété qui soit conforme à la loi du trente juin
mil neuf cent nonante quatre modifiant et complétant les dispositions du code
civil relatives à la copropriété, entrée en vigueur le premier août mil neuf cent
nonante cinq, dont le texte suit:

Règlement de copropriété.

Conformément à l'article 577-4 du code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, le règlement de copropriété de la "Résidence Vossegat 37-43".

Le respect de ce règlement, lequel comprend le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur, devra être imposé dans tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance relatifs audit immeuble, y compris les baux.

I. STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Article 1 - droits sur les parties privatives.

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

Il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

1. Travaux aux parties privatives.

Chacun peut modifier à ses frais la disposition intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

En cas de percement de gros murs, murs de refend ou planchers, ou en cas d'établissement d'une communication entre un lot privatif et un lot contigu, le propriétaire concerné devra, au préalable, obtenir l'assentiment du conseil de gérance, lequel pourra en référer à l'assemblée des copropriétaires.

Ces travaux aux parties privatives et tous ceux qui en découleront devront être exécutés aux frais du propriétaire intéressé, sous la surveillance d'un architecte dont la désignation devra être approuvée par le conseil de gérance, et dont les honoraires sont également à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux.

Les propriétaires devront s'adresser à des entrepreneurs agréés par l'architecte visé au paragraphe précédant ou, à son défaut, par le conseil de gérance de l'immeuble, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

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

Il est toujours permis de réunir en un seul lot deux ou plusieurs lots privatifs d'un même niveau ou de réunir deux ou plusieurs lots de niveaux différents, mais se rattachant par plancher et plafond, à condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité de l'immeuble ; dans ces deux cas, les quotités dans les parties communes attachées aux deux lots réunis seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un lot privatif une ou plusieurs pièces pour les incorporer au lot voisin ; dans ce cas, le rajustement du nombre de quotités des lots modifiés sera fait par les soins du notaire détenteur de l'acte de base, sur les indications de l'architecte de l'immeuble ou, à sa défaillance, d'un architecte désigné par le conseil de gérance, le total des quotes-parts attachées aux deux lots modifiés devant correspondre au total de celles attachées aux deux lots du type initial.

Les modifications à la répartition des quotités indivises et des charges, résultant de l'exercice de ces droits de division et de réunion, calculées proportionnellement à la surface privative des éléments divisés ou réunis, seront décrites dans leurs actes de vente.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un lot de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

De toute manière, quelles que soient les modifications apportées dans la distribution de chaque niveau, elles ne pourront jamais entraîner un changement du nombre total des quotités attribuées à chaque niveau, lequel demeurera invariablement fixé.

Les travaux nécessaires pour apporter ces transformations devront être exécutés de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

2. Travaux aux parties privatives affectants les parties communes.

Les travaux et tous ceux qui en découleront devront être exécutés aux frais du propriétaire intéressé, sous la surveillance d'un architecte dont la désignation devra être approuvée par le conseil de gérance, et dont les honoraires sont également à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux.

3. Harmonie de l'immeuble.

Les travaux aux parties d'un bien privatif visibles de l'extérieur ne peuvent être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Ces travaux sont exécutés sous la surveillance de l'architecte dont question

ci-dessus. Les honoraires de l'architecte sont à charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Les propriétaires peuvent installer des volets, stores, persiennes ou autres dispositifs de protection, ainsi que les tentes solaires qui doivent être d'une même couleur orange unie, lesquels devront être du modèle agréé par l'assemblée générale. De même, les rideaux et voilages masquant les fenêtres devront être du modèle admis par l'assemblée, le tout de manière à ne pas porter atteinte au style et à l'harmonie générale de l'immeuble.

4. Esthétique

Les fenêtres de l'immeuble seront obligatoirement garnies sur toute leur hauteur et leur largeur de stores flous unis en voile suisse ou similaire de couleur blanche achevés d'un large ourlet. Il pourra en outre être placés des persiennes intérieures, mais uniquement de type nordique à lamelles de couleur ivoire.

5. Installations électriques.

Les propriétaires peuvent installer le téléphone et des postes de radio ou de télévision à condition d'user de ces derniers suivant les règlements de police.

Les fils et accès ne peuvent toutefois pas emprunter la façade principale de l'immeuble.

Etant donné qu'une antenne collective pour la radio ou la télévision, un câble de télédistribution ou des tubes spéciaux pour le téléphone sont installés, les copropriétaires sont obligatoirement tenus de s'en servir à l'exclusion de toutes autres installations du même genre, telles antennes paraboliques et autres mais qui seraient de caractère privé.

Il ne pourra être effectué de forage ou percement dans le sol, les canalisations de distribution et d'évacuation des eaux, chauffage et électricité se trouvant dans la chape.

6. Usage des droits de propriété.

Les propriétaires peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins il est formellement interdit:

- d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées d'améliorations.
- d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur;

- de modifier la disposition , la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons, ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps;

Toute contravention aux stipulations du point 6 ci-dessus, obligera, de plein droit, le contrevenant à remettre toutes choses dans leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires.

Article 2 - destination des lots privatifs.

Les appartements sont prévus comme habitation résidentielle, dont une seule pièce peut servir de bureau privé avec deux employés maximum.

Toute installation de bureaux auxquels le public a accès est interdit aux étages.

L'exercice d'une profession libérale est admis dans les appartements; toutefois le rez-de-chaussée pourra être affecté entièrement à l'exercice d'une profession libérale ou à l'usage de bureaux.

Toute publicité visible de l'extérieur est interdite.

De toute manière, les activités exercées ne peuvent être de nature à porter atteinte à la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble.

Article 3 - assemblée générale des copropriétaires.

1. Convocation

L'assemblée générale annuelle des copropriétaires se réunit à la date indiquée par le syndic.

Une assemblée extraordinaire peut être convoquée chaque fois que les intérêts communs des copropriétaires l'exigent. Elle doit l'être sur la demande de copropriétaires possédant au moins vingt pour cent des quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Les assemblées se tiennent à l'endroit indiqué dans les convocations.

Elles sont convoquées par le syndic.

2. Ordre du jour

Les convocations contiennent l'ordre du jour. Elles sont faites douze jours francs au moins avant l'assemblée.

Tout copropriétaire qui assiste à une assemblée générale ou s'y est fait représenter, est considéré comme ayant été convoqué régulièrement. Un copropriétaire peut également renoncer à se plaindre de l'absence ou d'une irrégularité de convocation avant ou après l'assemblée à laquelle il n'a pas assisté.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Aucun mandataire ne peut être porteur de plus de trois procurations.

Le mandataire doit être porteur d'une procuration écrite, mentionnant la date de l'assemblée générale à laquelle il peut participer.

Les copropriétaires indivis, les usufruitiers et nus-propriétaires doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. L'exercice de leur droit de vote est suspendu jusqu'à ce qu'un mandataire commun ait été désigné.

3. Délibération

Le syndic assiste aux assemblées avec voix consultative. Il ne participe pas aux votes, à moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

L'assemblée ne peut délibérer sur un sujet qui n'est pas annoncé à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires soient présents et qu'ils le décident à l'unanimité.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quotes-parts dans les parties communes.

4. Quorum

L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Si cette double condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire. La deuxième assemblée, tenue au plus tôt quinze jours et au plus tard trente jours après la première, délibère valablement, quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

5. Majorité

A l'exception des cas où une majorité spéciale est requise par la loi ou le présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

En cas de parité, la proposition est rejetée. L'abstention est assimilée à un vote nul. Les votes abstentionnistes ou nuls ne seront pas pris en compte pour le calcul des majorités.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées dans des procès-verbaux, signés par le président de l'assemblée, le syndic et les copropriétaires qui le demandent. Ces procès-verbaux sont inscrits dans un registre spécial, tenu par le syndic, au siège de l'association des copropriétaires, établi dans l'immeuble. Tout intéressé peut prendre connaissance de ce registre.

Les procurations éventuelles sont annexées au procès-verbal de l'assemblée pour laquelle elles ont été données.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le syndic ou par le président de l'assemblée générale.

Les décisions prises par l'assemblée générale lient tous les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents et ceux qui se sont opposés aux décisions concernées.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par le présent règlement, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Article 4 - consultation par lettre.

Dans le but d'éviter des pertes de temps et la multiplication des assemblées, le syndic peut demander par lettre aux copropriétaires l'avis et la décision de chacun d'eux concernant certaines questions d'administration et d'entretien courants et secondaires.

Les copropriétaires y répondront par lettre. La décision est prise à la majorité absolue des voix.

Toutefois, par lettre recommandée adressée au syndic, un seul copropriétaire peut s'opposer à ce mode de consultation et exiger que la décision sollicitée soit prise en assemblée générale.

Article 5 - syndic.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un syndic, copropriétaire ou non, chargé de l'administration générale et de la surveillance de l'immeuble.

Il est nommé pour une durée d'un an. Le mandat est renouvelable. Le montant de sa rémunération est fixé par l'assemblée générale, à l'occasion de sa nomination. Ce montant sera rattaché à l'indice des prix à la consommation et variera en fonction de cet indice le premier janvier de chaque année. Le syndic sera également indemnisé de la totalité des dépenses raisonnablement occasionnées dans l'exercice de ses fonctions.

Un extrait de l'acte portant nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble. L'affichage se fait à la diligence du syndic.

Le syndic qui démissionne doit le faire par écrit au président de l'assemblée générale, et avec un préavis de trois mois.

L'assemblée, de son côté, peut démettre le syndic de ses fonctions, moyennant un préavis de trois mois, ou, en cas de faute grave, sur le champ.

A son départ, le syndic est tenu de remettre à son successeur toute la documentation ayant trait à son administration.

L'archivage est maintenu pendant dix ans dont la période de six ans à dix ans sera conservé au siège de l'association, période à la fin de laquelle les documents peuvent être détruits.

Le syndic est chargé, sans que la liste qui suit soit limitative:

1) convoquer l'assemblée générale des copropriétaires à la date fixée par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;

2) consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé au dix-septième alinéa de l'article 3 du présent règlement ;

3) exécuter et faire exécuter ces décisions ;

4) accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

- 5) administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
- 6) représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 7) en cas de transmission de la propriété d'un lot, fournir au notaire instrumentant les renseignements dont question à l'article 577-11 du code civil dans les quinze jours de la demande ;
- 8) communiquer à toute personne titulaire d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale :
- la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;
 - les dispositions du règlement d'ordre intérieur et les décisions adoptées par l'assemblée générale postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel.

Afin de permettre au syndic de faire les communications dont question sub 8), les copropriétaires doivent lui faire connaître l'identité et l'adresse des titulaires d'un droit réel ou personnel, et ce endéans les quinze jours de la concession du droit personnel ou la naissance du droit réel.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Mission spéciale:

Le syndic devra en outre, tous les ans pendant la quinzaine qui précédera l'assemblée ordinaire, tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local de l'immeuble aux jours et heures à indiquer sur l'avis émis à cet effet.

Article 6 - conseil de gérance.

1. Création et élection

L'assemblée générale des copropriétaires décide de la création d'un conseil de gérance et élit celui-ci parmi les copropriétaires de l'immeuble. La décision

de création d'un conseil de gérance est prise à la majorité des trois quarts des voix. L'élection des membres est prise à la majorité absolue.

2. Composition

Le conseil se compose de cinq membres minimum et de sept membres maximum, nommés pour une durée de deux ans. Ils sont rééligibles. Le renouvellement se fera plus ou moins par moitié tous les ans.

L'assemblée générale peut néanmoins décider de modifier cette composition à l'occasion de l'élection des membres du conseil de gérance.

L'ordre du jour contenu dans la convocation à l'assemblée générale contiendra appel aux candidatures pour le conseil de gérance.

3. Mission

La mission du conseil de gérance consiste à contrôler la gestion du gérant, à examiner les comptes du syndic, à faire rapport à l'assemblée générale sur les comptes du syndic, et à remplacer celui-ci en cas de décès ou de démission de celui-ci. Dans ce dernier cas, il devra convoquer l'assemblée générale dans les plus brefs délais, afin de procéder à la nomination d'un nouveau syndic.

4. Vérificateurs aux comptes

Deux vérificateurs aux comptes, indépendants du conseil de gérance sont élus chaque année par l'assemblée générale.

Article 7 - quotités dans les parties communes.

Les parties communes sont divisées en quotes-parts de copropriété attribuées aux lots privatifs, dans la proportion de leur valeur supposée.

Quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, la répartition de ces quotités entre les divers lots privatifs, telle que déterminée dans l'acte de base de l'immeuble, ne peut être modifiée, sous réserve de ce qui est dit à l'article 1, que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à l'unanimité des voix.

Article 8 - réparations et travaux.

1. Les frais occasionés par les réparations et travaux

Les frais occasionés par les réparations et travaux effectués aux parties communes seront supportés par les copropriétaires, dans la proportion de leurs quotes-parts respectives dans ces parties communes.

2. Travaux urgents

Le syndic a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

3. Travaux indispensables mais non urgents.

Les réparations indispensables mais non urgentes sont décidées par l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix.

4. Travaux non indispensables

Les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration sont décidées par l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

Les propriétaires doivent donner libre accès à leur propriété, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux aux choses communes.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent pour une certaine durée, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif soit au concierge, soit à un mandataire habitant l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose devient nécessaire. A défaut, le syndic pourra pénétrer dans l'appartement, accompagné d'un huissier de justice. Les frais y relatifs seront à charge du propriétaire défaillant.

Article 9 - assurance.

L'assurance de l'immeuble, tant des parties privatives que des parties communes, est souscrite en commun par les copropriétaires, par les soins du syndic, selon les directives de l'assemblée générale.

Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale. Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

L'assurance doit garantir, non seulement les dommages matériels, causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, les recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les copropriétaires.

La police doit comporter la renonciation au recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service.

Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune.

Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs locaux privés.

La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des locaux privatifs à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires.

Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

Les copropriétaires ont droit à un exemplaire des polices qui les intéressent.

Le syndic perçoit les indemnités allouées aux copropriétaires, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

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

Article 10 - destruction de l'édifice.

Si le sinistre est partiel, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés. Celle-ci se fera suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément est à la charge des copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait, du chef de la réfection, une plus-value à son bien et à concurrence du prix coûtant donnant lieu à cette plus-value. Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale y relative. A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Si le sinistre est total, l'assemblée générale plénière peut décider, à l'unanimité des voix, que l'édifice ne sera pas reconstruit.

Dans ce cas, l'indemnité d'assurance sera partagée entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établie par les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision. Ce supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale y relative.

A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires en défaut d'acquitter dans ledit délai leur quote-part dans les frais de la reconstruction sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois, aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé par un expert nommé de commun accord entre les intéressés ou, à défaut, par le président du tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Article 11 - charges communes.

Toutes les charges d'entretien, de conservation et de réparation des parties communes générales et spéciales de l'immeuble sont supportées par les copropriétaires, dans la proportion de leurs quotes-parts respectives dans ces parties communes.

Les charges communes comprennent notamment, sans que la liste qui suit soit limitative :

1. les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs, sauf ce qui est dit ci-après,
2. la consommation des appareils d'éclairage dans les halls d'entrée, les escaliers, les ascenseurs et les paliers,
3. les salaires du personnel chargé du nettoyage des parties communes, et les frais des produits d'entretien servant au nettoyage des parties communes,
4. les frais des poubelles de l'immeuble,
5. la rémunération du syndic,
6. les impôts, contributions et taxes généralement quelconques auxquels seraient assujetties les parties communes de l'immeuble,
7. les frais de réparations de toute nature, grosses et menues, à faire aux gros murs, aux entrées de l'immeuble, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, d'eaux usées et pluviales, sauf pour les parties de ces canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un seul appartement,
8. les frais de peinture des façades, des gardes-corps, balustrades et barreaux, également des châssis extérieurs des fenêtres, des volets, des persiennes, appuis de fenêtres et des portes palières des appartements ainsi que des terrasses (bien que ces choses soient propriété privée),

9. les primes d'assurances des choses communes,
10. les frais de reconstruction de l'édifice détruit,
11. les indemnités dues par la copropriété au cas où sa responsabilité civile est engagée.

Lorsqu'il existe des indivisions particulières, les charges y relatives sont supportées par les copropriétaires intéressés, dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété dans ces indivisions particulières, à charge pour eux de faire cette répartition.

Ainsi, par dérogation expresse, il est entendu que tous les locaux privatifs du rez-de-chaussée et des sous-sols sont totalement exempts d'une intervention quelconque dans les charges, entretiens, assurances, renouvellements, amortissements, etc... pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes ou indirectes.

La consommation individuelle d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que tous les frais y relatifs, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

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

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

Pour faire face aux dépenses communes à venir, le syndic est autorisé à réclamer trimestriellement aux copropriétaires une provision, qui servira de fonds de roulement.

Il pourra être, constitué en outre, pour faire face aux grosses réparations, un fonds de réserve, alimenté par des appels de fonds dont le montant est à fixer par l'assemblée générale, sur base des quotités attribuées aux appartements et autres locaux.

Les sommes versées à ce fonds de réserve sont définitivement et irrévocablement acquises à la copropriété. En aucun cas elles ne seront remboursées au propriétaire sortant ou à ses ayants-droit, qui ne pourront récupérer ces sommes que des nouveaux propriétaires. A cette fin, il leur appartient, sous leur seule responsabilité, d'insérer une clause en ce sens dans le compromis de vente.

Le compte des charges communes est établi annuellement.

Le règlement doit se faire, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le copropriétaire ne pourra, en aucun cas, s'acquitter de sa part dans les charges communes au moyen de la provision générale.

Son montant est sujet à rajustement.

76

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Le syndic peut assigner en paiement le propriétaire en défaut de règlement de sa quote-part dans les charges communes.

Les sommes dues par le défaillant produisent intérêt, de plein droit et sans mise en demeure, au taux de douze pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif et intégral. En outre, à titre de dommages-intérêts, le copropriétaire défaillant sera redevable d'une somme équivalente à quinze pour cent du montant dû par le défaillant, sans préjudice à toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre lui.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus d'avancer, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, ainsi que celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si le bien du défaillant est loué, le syndic a, de plein droit, délégation pour percevoir directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la copropriété. Le locataire ne pourra s'y opposer. Il sera valablement libéré vis-à-vis du bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Article 12 - recettes communes.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance. Ces recettes sont acquises aux copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

Article 13 - indivision.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot privatif, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage et d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, de toutes sommes dues afférentes audit local privatif et aux parties communes y afférentes.

Article 14 - mutations de lots privatifs.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de liquider la succession.

En cas de mutation entre vifs, sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte:

- le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

- les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

- les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le nouveau copropriétaire supporte également les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

Le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Le décompte est établi par le syndic.

La quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Article 15 - location.

Les comptes établis par le syndic ne sont pas scindés en deux parties. Il revient aux propriétaires de prévoir dans les contrats de location qu'il signe avec son locataire les règles de répartition des charges entre eux.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Le locataire est tenu de prendre une assurance type locative et d'en justifier vis à vis de son propriétaire.

Article 16 - modification du statut réel de l'immeuble.

Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires modifiant les articles précédents, formant le statut réel de l'immeuble, doivent être prises à la majorité des quatre cinquièmes des voix, et être constatées dans un procès-verbal notarié, soumis à la transcription au bureau des hypothèques compétent.

II. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 1 - ramonage des cheminées.

Les conduits de fumée devront être ramonés, par un ramoneur juré aussi souvent qu'il sera nécessaire suivant l'usage qu'en sera fait et le règlement en vigueur, et, en tous cas au moins une fois l'an, sauf en cas d'utilisation de gaz, auquel cas cela n'est pas nécessaire.

Il est expressément interdit d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, ainsi que des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

Article 2 - interdictions.

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité, à la sécurité ou à l'harmonie générale de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne pourront exposer aux fenêtres, sur les balcons et terrasses, aucun objet quelconque pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenue de l'immeuble, tels qu'enseignes, réclames, linges, cages d'oiseaux, ustensiles de ménage et autres objets similaires.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.

Toute personne faisant usage des ascenseurs devra se conformer aux prescriptions concernant son fonctionnement et son emploi, établies par le syndic. L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés âgés de moins de quatorze ans.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Nul ne pourra, même temporairement, les encombrer, ni y déposer ou accrocher quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, les scooters, motos, voitures d'enfants et jouets.

La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs communs et sur les paliers, aucun travail ménager, tel que cirage de chaussures, meubles, toilettage de chiens, etc...

Il est interdit de jeter quoi que ce soit vers l'extérieur du bâtiment et de battre par les fenêtres ou par delà les terrasses, des tapis, carpettes, literie ou vêtements.

Il est interdit de stocker des produits dangereux ou incommodes dans les garages et d'utiliser ces derniers à titre d'atelier.

Article 3 - déménagements.

Les déménagements et emménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'extérieur, par des systèmes d'élévation ne nécessitant pas d'appui sur l'immeuble.

Il est formellement interdit d'employer l'ascenseur pour le transport d'objets mobiliers. Il est autorisé pour le transport de petits colis, lors d'un déménagement ou d'un emménagement moyennant le paiement d'une redevance de mille cinq cent francs à chaque fois. Les personnes qui emménagent ou déménagent doivent signaler au syndic, par écrit, avant le passage des déménageurs, les dégradations existant dans les parties communes, faute de quoi elles pourront être rendues responsables des dégradations constatées après le passage des déménageurs. Le montant de mille cinq cent francs prévu ci-avant peut être modifié annuellement par l'assemblée générale.

Article 4 - animaux domestiques.

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants, sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder des animaux dans l'immeuble à la condition qu'ils soient de petite taille.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des votants, pourrait retirer la tolérance, relativement à l'animal perturbateur.

De toute façon, les propriétaires des animaux incriminés sont toujours tenus de réparer, à leurs frais exclusifs, les dégâts qu'ils auront causés.

Article 5 - boîtes aux lettres.

Chaque lot privatif dispose d'une boîte aux lettres particulière.

Sur cette boîte aux lettres peuvent figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

Article 6 - règlement de police intérieure.

De façon générale, le syndic pourra établir avec l'accord du conseil de gérance et sous réserve des droits souverains de l'assemblée générale, des règlements

intérieurs obligatoires pour tous les occupants notamment pour les heures d'ouverture et de fermeture des portes et toutes autres questions d'intérêt commun.

Article 7 - obligations de bienséance.

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

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

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes. L'ordre matériel ou moral, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectés ou sauvegardés.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux, mais troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits.

L'emploi modéré d'instruments de musique, de postes de radio et de télévision, de pick-up, de magnétophones est autorisé.

Les occupants seront toutefois tenus d'éviter que le fonctionnement des appareils de musique 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 anti-parasites, de manière à ce que ne soit pas troublée la bonne réception de la radio et de la télévision.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des bonbonnes de gaz.

Les appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables, de bonne vie et moeurs et solvables.

La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Article 8 - location.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins. A cet effet ils devront exiger une copie de la police d'assurance de leur locataire.

En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

Article 9 - publicité.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

A la porte de l'immeuble, à un endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'apposer une plaque du modèle désigné par l'assemblée. Cette plaque pourra indiquer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront d'un modèle convenu par l'assemblée générale.

Des plaques du même genre, mais de format réduit, pourront être établies dans les ascenseurs.

Une valve extérieure est prévue pour la publicité des biens à vendre ou à louer. Les affiches ne peuvent être placées à aucun autre endroit.

Article 10 - nettoyage des parties communes.

Pour le nettoyage des parties communes, il est fait appel, au choix de l'assemblée générale, aux conditions déterminées par celles-ci, aux services d'une femme d'ouvrage ou d'une firme spécialisée, qui seront engagées, congédiées et surveillées par le syndic, en cas de défaillance du concierge.

Article 11 - chauffage central et eau chaude.

Les frais de chauffage central (à l'exception des radiateurs des locaux privés qui, comme les canalisations privées, sont choses privées), ainsi que les réparations, entretien, salaire du chauffagiste, ramonage de la chaudière et des cheminées, entretien par une firme spécialisée du système d'adoucissement de l'eau seront supportés par chaque copropriétaire concerné, au prorata du nombre de centièmes déterminé pour chacun dans la copropriété à l'exception des garages qui n'interviennent pas dans cette répartition, et les quotités attachées aux garages ne sont donc pas prises en considération. Les frais de pose et de relevé des calorimètres incombent au propriétaire de chacune des entités.

Par contre, les frais de combustible qu'ils concernent le chauffage central ou l'eau chaude, seront répartis de la manière suivante:

- un quart des frais de combustible du chauffage sera à charge des propriétaires

d'après leurs quotités respectives même s'ils ne faisaient pas usage du chauffage.
 - les trois quarts des frais de consommation de combustible du chauffage seront à charge des propriétaires d'après les indications des "répartiteurs de chaleur" ou "compteurs de chaleur" ou "calorimètres" placés sur les radiateurs non pas d'après les surfaces de chauffe réelles de ceux-ci, mais en tenant compte d'un alignement des échelles sur un étage type, qui est le deuxième étage, abstraction faite de l'augmentation des surfaces de chauffe pour les appartements supérieurs et autres, comme le dernier étage, rez-de-chaussée au dessus des caves et / ou garages nonchauffés, etc. Cette énonciation n'est pas limitative.

Les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage.

Ce qui précède s'applique également au calcul des charges liées à l'eau chaude qui est répartie, à savoir vingt cinq pour cent selon les quotités et septante pour cent selon la consommation.

Article 11 bis.

- un copropriétaire ne peut en aucun cas supprimer des radiateurs dans son appartement.

- en cas de remplacement urgent de radiateur impliquant une vidange et un remplissage, tous les frais qui y sont liés, seront supportés par le copropriétaire concerné.

- les travaux d'entretien ou de réparation non urgents aux installations privatives de chauffage central nécessitant la vidange et le remplissage de l'installation seront coordonnés par le syndic à une époque de l'année où le chauffage peut être interrompu.

Article 12 - Concierge.

Le concierge est engagé par le syndic avec l'accord du conseil de gérance. Il est sous les ordres du syndic.

Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention lors de la prochaine assemblée générale, les contraventions aux règlements de copropriété et d'ordre intérieur.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins.

Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les lui remettre endéans les vingt-quatre heures. En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

Article 13 - élection de domicile.

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire,

à défaut de notification par lui faite au syndic d'une autre élection de domicile en Belgique.

Article 14 - modification du règlement d'ordre intérieur.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être modifiées par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple des voix.

Article 15 - Interprétation

Toute contestation quant à l'interprétation du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur sera tranchée souverainement par l'assemblée générale des copropriétaires.

III RAPPORTS ENTRE LES RESIDENCES "VOSSEGAT" (bloc II) ET "LA RENARDIERE"(Bloc I)

L'ancien règlement de copropriété contenait le texte qui suit.

Pour autant que de besoin ces stipulations sont confirmées.

Il est à noter que le terme "Bloc I" et "Allard 01" visent la résidence "La Renardière". Le terme Bloc II vise la résidence "Vossegat".

Passage et Manoeuvre

Au bénéfice du fonds constitué par le building bloc I à charge du fonds constitué par le building bloc II.

Une servitude de passage et de manoeuvres qui s'exercera sur: les chemins piétonniers, les accès carrossables et aires de roulage, l'accès piétonnier en tunnel au rez-de-chaussée du bloc II, l'accès (entrée et sortie) aux parkings en sous-sols du bloc I repris au plan ci-annexé côté "Allard 0 1" et ce pour tous véhicules et piétons devant accéder au bloc I pour quelque cause que ce soit et notamment (et sans que ceci soit limitatif) pour tous travaux à effectuer à ce building, service de ses poubelles, accès à ses parkings sous-sols et parkings non-couverts et autres utilités ou nécessités quelconques.

L'instauration de cette servitude implique les obligations suivantes:

a) pour le building bloc II: de maintenir constamment en parfait état les chemins piétonniers, accès carrossables et ainsi de suite, sur lesquels s'exerce la servitude ci-dessus.

b) pour le building bloc I: d'intervenir à concurrence de deux cent quarante/millièmes dans les frais d'entretien, de réparation ou de reconstitution du revêtement du sol des chemins piétonniers, des accès carrossables, des murs latéraux et plafond de l'accès aux parkings souterrains, sis en sous-sols du bloc I et en premier sous-sols du bloc II, les sept cent soixante/millièmes étant à supporter par le bloc II.

c) pour les bloc I et II

24

- toujours laisser libres à la circulation les dits accès carrossables et chemins piétonniers avec interdiction d'y placer ou d'y déposer quoique ce soit susceptible de gêner cette circulation.

Esthétique:

Les façades respectives (y compris les portes et châssis de fenêtres) des deux buildings devront être lavées ou repeintes en couleur identique à la couleur originale de façon à être toujours en parfait état.

Il ne pourra être faite aucune publicité sur les deux buildings, ni accroché de linge ou autres objets aux terrasses et fenêtres.

Les fenêtres de chaque building seront obligatoirement garnies sur toute la hauteur et leur largeur de stores fous unis en voile suisse ou similaire de couleur blanche achevés d'un large ourlet. Il pourra en outre être placé des persiennes intérieures, mais uniquement de type nordique à lamelles de couleur ivoire.

Servitude de destination

Il ne pourra être installé dans chacun des deux buildings de magasins, écoles, cliniques, pharmacies, galeries d'exposition, ou exploitations industrielles.

Les véhicules servant à la location, comme taxis et autres de même que les camions ne pourront être parqués dans les parkings des deux buildings.

L'entrée et la sortie des véhicules devra se faire aussi silencieusement que possible pour éviter de troubler la jouissance des occupants des buildings; à cet égard notamment l'emploi d'appareils avertisseurs est interdit, de même que l'échappement des moteurs sans silencieux efficaces.

Nota Bene: la terminologie ci-dessus employée fonde distinctement constituée par les buildings Bloc I et II doit évidemment s'entendre pour chaque building, de tous les fonds que composent ou composeront respectivement chacun d'eux à raison de leur mise sous le régime de la copropriété.

Les gérants des deux buildings devront s'entendre entre eux pour la réalisation dans chacun des deux buildings et pour ce qui concerne respectivement chacun de ceux-ci, des stipulations figurant au présent titre "Impératifs d'ensemble-Servitudes".

Jardins - Zone de recul.

Les frais d'aménagement et d'entretien des jardins et/ou zone de recul et clôtures seront supportés par la masse des copropriétaires du bloc I à concurrence de deux cent quarante/millièmes et par la masse des copropriétaires des blocs I et II contribuera au paiement des frais susvisés au prorata de ses quotités indivises.

L'aménagement en jardin (apport de terre, plantations, fleurs, arbres et ainsi

de suite) du terrain afférent aux blocs I et bloc II sera établi aux soins et frais des copropriétaires au prorata de leurs quotités respectives dans les quotités ci-dessus établies sera en ce qui concerne le bloc I de deux cent quarante/millièmes et en ce qui concerne le bloc II de sept cent soixante/millièmes.

Clause compromissoire

Toutes contestations pouvant survenir quant à l'interprétation ou de l'exécution des stipulations figurant au présent titre "Impératif d'ensemble-Servitudes" seront soumises à un arbitre désigné de commun accord par les copropriétaires de chacun des buildings alors en cause ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité. Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées sans appel ni recours quelconques.

Ses honoraires et les frais éventuels exposés pour sa nomination, seront à charge de la partie succombante.

Dispense d'inscription d'office.

Le conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par la partie comparante au siège de la copropriété "Résidence Vossegat 37-43"

DONT ACTE.

Passé à Schaerbeek.

Et lecture faite, le syndic de l'immeuble a signé ainsi que Nous, Notaire.
(Suivent les signatures).

Enregistré à Schaerbeek, premier bureau, douze rôles, un renvoi, le trois mai mil neuf cent nonante-neuf, volume 18, numéro 11, case 07. Reçu mille francs (1.000 F). Le Receveur, ai (signé) DE BACKER MJ.

