

L'an mil neuf cent septante-huit
Le treize avril

Devant Nous, Maître Michel GERNAIJ, Notaire de
résidence à Saint-Josse-ten-Noode.

ONT COMPARU :

I. La société anonyme "COMPAGNIE DE GESTION FONCIERE ET D'ENTREPRISES", en abrégé "C.G.F.E.", dont le siège social est situé à Etterbeek, rue de l'Orme, 48-50 (Registre du Commerce de Bruxelles, numéro 391.142), constituée suivant acte reçu par le Notaire Bernard DONCK, Notaire de résidence à Wezembeek-Oppem, le treize juin mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf juillet suivant, sous le numéro 2635-1.

La société est ici représentée par :

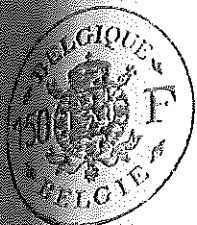
Monsieur Serge Marie Alphonse SEMET, directeur général de la société, demeurant avenue des Croix de guerre, 243, à Bruxelles-Deuxième District, lequel agit en vertu d'une délégation de pouvoir émanant du conseil d'administration, suivant procuration authentique reçue le deux avril mil neuf cent septante-six, par Maître José VAN DEN EYNDE, Notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode, substituant son Confrère Michel GERNAIJ, précité, acte authentique dont une expédition a été annexée à l'acte reçu par le Notaire Michel GERNAIJ, le vingt et un octobre mil neuf cent septante-six, dont question infra (renonciation à accession et option d'achat), transcrit comme dit infra également.

II. La société anonyme "GENERAL ITALBE PACITTI", dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue de Kortenberg, numéro 66, Registre de Commerce de Bruxelles, numéro 401.105.

Les statuts de la société ont été reçus par acte du Notaire soussigné, du trente septembre mil neuf cent septante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-trois octobre mil neuf cent septante-six, sous le numéro 3880/2, sous la dénomination "GENERAL ITALBE".

Ces statuts ont été modifiés et la nouvelle dénomination adoptée par acte du même Notaire, daté du quatorze février mil neuf cent septante-sept, publié aux mêmes annexes le trois mars suivant sous le numéro 752-12.

La société est ici représentée, conformément à l'article 14 de ses statuts, par son administrateur directeur, Monsieur Giancarlo NARDI, ingénieur civil, demeurant à Forest-Bruxelles, avenue du Domaine, 173, lequel



V. 860-32

Feuillet

a été appelé aux fonctions d'administrateur par l'assemblée générale extraordinaire qui suivit immédiatement la constitution de la société et fut publiée comme celle-ci, sa qualité d'administrateur-directeur résultant d'une délibération du conseil d'administration, lequel se réunit immédiatement après son élection, ladite délibération ayant été constatée dans le même acte constitutif suivi d'assemblée générale extraordinaire, cette délibération étant dès lors également publiée.

Les deux comparantes, par leurs représentants préqualifiés, nous ont requis d'acter ce qui suit :

I. TERRAIN

Les deux sociétés sont, ensemble, propriétaires d'un terrain décrit ci-dessous, "C.G.F.E." étant propriétaire du bien sans le droit d'accession et "GENERAL ITALBE PACITTI" étant titulaire du droit d'accession, en vertu des circonstances relatées ci-après.

COMMUNE D'UCCLE

Une parcelle de terrain à bâtir, sise à l'angle du Dieweg et de l'avenue Jean et Pierre Carsoel, cadastrée ou l'ayant été section D, numéro 100/G et partie du numéro 100/O, contenant en superficie sept ares dix centiares, tenant, outre lesdites avenues, à Olinger-Quintard du côté Dieweg et à Demeulemeester.

ORIGINE DE PROPRIETE

"C.G.F.E." devint propriétaire du terrain prédécrit suivant acte reçu par le Notaire Michel GERNAIJ, soussigné, le neuf mars mil neuf cent septante-six, avec transcription au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze mars suivant, volume 7748, numéro 4; la venderesse à cet acte était la société anonyme "IMMOBILIERE CENTRALE" de Bruxelles, laquelle l'avait acquis suivant acte reçu par le Notaire Jean Pierre PAULUS de CHATELET, le vingt-sept janvier mil neuf cent septante-cinq, transcrit au même bureau, le cinq mars mil neuf cent septante-cinq, volume 7587, numéro 14, la venderesse étant Madame Andrée QUINTART, de Uccle, épouse de Monsieur Constant Charles Jules Joseph OLINGER.

La parcelle ci-dessus décrite appartenait en propre à Madame Andrée QUINTART, savoir :

a) la parcelle cadastrée section D, numéro 100/G, pour une superficie de cinq ares septante centiares.

A l'origine, ce bien dépendait de la communauté légale

de biens ayant existé entre Monsieur Gaston Alphonse Charles François QUINTART et son épouse, Dame Alice Hermance Charlotte SEMAL, en vertu des stipulations contenues dans leur contrat de mariage, reçu par le Notaire Marcel FAUCONNIER, ayant résidé à Mons, le dix-sept mai mil neuf cent deux, pour l'avoir acquis de Monsieur Manfred LEWY, négociant, à Uccle et Monsieur Ernest LEWY, négociant à Etterbeek, suite à un acte reçu par le Notaire Emile MARCHANT, ayant résidé à Uccle, le trente novembre mil neuf cent trente-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le douze décembre suivant, volume 2801, numéro 15.

Monsieur Gaston QUINTART, prénommé, en son vivant négociant, demeurant à Mons, épouse de Dame SEMAL, prénommée, est décédé à Mons, le onze juin mil neuf cent quarante-cinq, laissant pour seules héritières légales et réservataires, ses deux filles, dame Simonne Marie Charlotte QUINTART, sans profession, épouse de Monsieur André Marie Joseph Alfred AUBECQ, industriel à Boussu et Madame Andrée QUINTART, précitée, qui ont recueilli la succession pour l'entière, sous réserve d'un quart en pleine propriété et d'un quart en usufruit revenant à son épouse survivante, Dame Alice SEMAL, prénommée, en vertu de son testament olographe, daté de Mons, le vingt-six janvier mil neuf cent quarante-cinq, enregistré, déposé au rang des minutes du Notaire GRIMARD, de résidence à Mons, en date du vingt-huit juin mil neuf cent quarante-cinq, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Mons, le douze juin mil neuf cent quarante-cinq.

En vertu d'un acte de donation-partage, intervenu entre Madame Andrée QUINTART, sa mère Dame Alice SEMAL, veuve Gaston QUINTART à Boussu et sa soeur, Dame Simonne QUINTART, épouse AUBECQ, également à Boussu, reçu par le Notaire GRIMARD, prénommé, à l'intervention du Notaire SEMAL, également prénommé, en date du seize septembre mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois octobre suivant, volume 4695, numéro 19, le bien ci-dessus a été attribué en nue-propriété à Madame Andrée QUINTART, l'usufruit du même bien ayant été réservé à Madame Veuve QUINTART - SEMAL, prénommée.

Par le décès de Madame QUINTART - SEMAL, survenu à Boussu, le vingt-huit juin mil neuf cent soixante-sept, l'usufruit qu'elle possédait est venu à s'éteindre, de telle sorte que cette parcelle appartenait en pleine propriété à Madame Andrée QUINTART, épouse OLINGER.

b) le surplus, soit une parcelle de un are quarante



Deuxième
feuillet

centiares, cadastrée section B, partie du numéro 100/0, pour l'avoir acquis sous plus grande superficie de Messieurs Manfred LEWY et Ernest LEWY, précités, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire MARCHANT, précité, le trente novembre mil neuf cent trente-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le douze décembre suivant, volume 2801, numéro 14.

Par acte du Notaire soussigné, Michel GERNAIJ, du vingt et un octobre mil neuf cent septante-six, acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le premier décembre suivant, volume 7884, numéro 5, "C.G.F.E." renonça au droit d'accession et donna option d'achat à l'association momentanée formée par les "ENTREPRISES PACITTI" et "GENERAL ITALBE", la première, société de personnes à responsabilité limitée, la seconde, société ici comparante mais sous une ancienne dénomination.

Par acte du quatorze février mil neuf cent septante sept, du Notaire soussigné, la société anonyme "GENERAL ITALBE" devint "GENERAL ITALBE PACITTI" et la société de personnes à responsabilité limitée "ENTREPRISES PACITTI" renonça, au profit de la société anonyme "GENERAL ITALBE PACITTI", aux droits qui résultaient pour elle de l'acte du vingt et un octobre mil neuf cent septante-six; dès lors, cet acte, auquel comparaisait la société anonyme "C.G.F.E." qui y acquiescait, laissait, comme dit ci-dessus, la société anonyme "C.G.F.E." et la société anonyme "GENERAL ITALBE PACITTI" seules propriétaires du terrain prédécrit. Ce dernier acte fut transcrit au même bureau des hypothèques le trois mars suivant, volume 7937, numéro 16 (voir ci-dessous).

TITRES DE PROPRIETE - PARTICULARITES

Dans l'acte reçu par le Notaire Jean Pierre PAULUS de CHATELET, cité plus haut, il est précisé, ici littéralement retranscrit :

"Les mur et clôture séparant le bien vendu de la "propriété Dieweg, 123, sont établis sur la limite "mitoyenne, mais restent appartenir à la venderesse."

"Dans l'acte prérappelé du Notaire MARCHANT en date du "trente novembre mil neuf cent trente-huit, il est entre "autres, mentionné textuellement ce qui suit :

"..."

"Il ne pourra élever des constructions à front de "l'avenue Jean et Pierre Carsoel et du Dieweg, qu'en "observant le recul réglementaire, telle que cette zone de

""recul est indiquée au plan susmentionné, et ce, sans
 ""préjudice aux dispositions prescrites et à prescrire par
 ""les autorités compétentes. Il devra affecter cette zone
 ""de recul à un jardinet, à l'exclusion de toute autre
 ""destination".

""..."
 ""..."

""L'acquéreur devra pour les clôtures et les
 ""constructions à édifier, les alignements, niveaux,
 ""entrées de caves, trottoirs, accès aux égouts et sous
 ""tous autres rapports se conformer aux règlements sur les
 ""bâtisses et aux autres dispositions prescrites et à
 ""prescrire par les autorités compétentes, de telle manière
 ""que les vendeurs ne soient point inquiétés, ni
 ""recherchés; il devra notamment respecter les zones de non
 ""bâtisse, réclamer les autorisations nécessaires et payer
 ""immédiatement les droits établis ou à établir pour
 ""pavage, égout ou pour toutes autres causes.

""Il déclare avoir pris connaissance des prescriptions
 ""concernant le quartier "Den Doorn" où se trouve le
 ""terrain présentement vendu, établies par la commune
 ""d'Uccle, dans une délibération du conseil prise en séance
 ""publique du quatorze juillet mil neuf cent vingt-quatre,
 ""sous l'article vingt et un de l'ordre du jour, laquelle
 ""décision a été approuvée par Arrêté Royal du vingt-trois
 ""février mil neuf cent vingt-cinq; l'acquéreur devra
 ""formellement s'y conformer.

""Ces prescriptions sont reproduites ainsi qu'il suit,
 ""dans l'acte ci-dessus énoncé, reçu par le Notaire Louis
 ""POTTIER, à Spa, le vingt juillet mil neuf cent
 ""vingt-six.

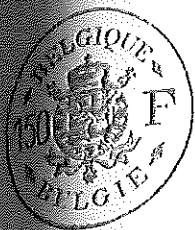
""Conditions particulières.

""Aux termes d'une délibération du conseil communal
 ""d'Uccle, tenu en séance publique le quatorze juillet mil
 ""neuf cent vingt-quatre, la décision ci-après,
 ""textuellement transcrite, a été prise sous l'article
 ""vingt et un de l'ordre du jour de cette séance, décision
 ""approuvée par Arrêté Royal du vingt-trois février
 ""suivant.

""Aménagement du quartier "Den Doorn". Conditions de
 ""bâtisse.

""Le Conseil,

""Revu ses délibérations en date du quatre décembre
 ""mil neuf cent vingt-deux, et trente juillet mil neuf cent



V 860236
 Troisième
 et dernier
 feuillet

Handwritten signatures and initials, including 'PL' and '9/11'.

"vingt-trois, approuvant le plan d'aménagement du quartier
 ""Den Doorn";
 ""Décide de prescrire les conditions ci-après pour les
 ""constructions à ériger dans ce quartier :

""Article premier.

""Les prescriptions du règlement communal sur les
 ""bâtisses seront applicables aux constructions à élever
 ""dans la partie du territoire de la Commune déterminée au
 ""plan, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les
 ""prescriptions qui suivent.

""Article Deux.

""Le plan indique les alignements le long desquels est
 ""établie une zone de recul réservée à des jardinets et
 ""grevée de la servitude de non aedificandi.

""Les jardinets seront clôturés en façade et en retour
 ""au moyen de haies vives ou de grillages en bois ou en fer
 ""reposant sur un socle de maçonnerie de béton ou de pierre
 ""de taille de cinquante centimètres de hauteur maximum.

""Tout propriétaire sera tenu de conserver à ces zones
 ""de recul leur caractère propre d'espace libre, planté et
 ""orné.

""Article trois.

""Chaque maison devra recevoir l'air et la lumière par
 ""les deux façades et par un pignon. Il n'est fait
 ""exception à cette règle que pour les maisons comprises
 ""entre deux bâtisses. Il ne peut être construit plus de
 ""cinq maisons contigües.

""Une bande de terrain d'au moins cinq mètres de
 ""largeur devra rester libre entre les bâtisses et la
 ""limite séparative de chaque parcelle, de façon qu'il
 ""existe un espace libre d'au moins dix mètres entre chaque
 ""maison ou entre chaque groupe de deux à cinq maisons.
 ""Les balcons, bretèches et terrasses peuvent empiéter
 ""jusqu'à un mètre maximum sur les espaces libres.

""Cette clause n'est applicable que dans les parties
 ""d'avenues dont les alignements sont grevés d'une
 ""servitude de non aedificandi de cinq ou six mètres.

""Article quatre.

""Il est expressément défendu de construire des
 ""bâtiments à usage de commerce ou d'industrie soumis à
 ""l'enquête de commodo et incommodo, des sanatoria ou
 ""maisons de santé, ainsi que d'établir en arrière des
 ""maisons d'habitation, des ateliers ou autres
 ""constructions qui pourraient nuire à l'esthétique ou à
 ""l'hygiène.

""Article cinq.

""Les constructions à ériger devront revêtir un caractère esthétique, les façades et les pignons non mitoyens devront être construits en matériaux apparents et revêtus d'un enduit en simili-pierre.

""Sont admises comme matériaux apparents, les maçonneries en briques blanchies au lait de chaux, à condition que leur aspect ne nuise pas à l'esthétique.

""Article six.

""La hauteur des bâtisses ne peut être supérieure à dix mètres, mesurée du seuil de la porte d'entrée ou de la première marche, si celle-ci est précédée d'un escalier et l'héberge du toit.

""La hauteur totale, toiture comprise ne peut dépasser treize mètres.

""Article sept.

""Les prescriptions des articles quatre, cinq et six ci-dessus ne sont applicables que dans les parties d'avenues dont les alignements sont grevés d'une servitude de non aedificandi.

""Article huit.

""Le Collège Echevinal est autorisé à déroger aux prescriptions de l'article trois dans les cas spéciaux où l'application rigoureuse de cet article serait impossible.

""Le susdit Arrêté Royal stipule en outre que les constructions à élever sur ces terrains ne pourront occuper plus de deux tiers de chaque lot, sauf, pour les terrains d'angle qui pourront être entièrement couverts de bâtisses, à l'exception d'une surface de six mètres carrés au moins, à réserver à l'usage de cour à l'air libre.

""Messieurs LEWY, leurs héritiers ou ayants-droit devront se soumettre à ces décisions et arrêter et respecter tous autres qui seraient pris ultérieurement.""

II. RENONCIATION A ACCESSION - OPTION D'ACHAT

A. Le vingt et un octobre mil neuf cent septante-six, acte transcrit comme dit plus haut, les sociétés comparantes aux présentes et la société de personnes à responsabilité limitée "ENTREPRISES PACITTI", à Anderlecht, firent acter, intéressant le bien dont il est question dans la description ci-dessus, ce qui suit, ici littéralement retranscrit :

" L'association momentanée des sociétés "ENTREPRISES PACITTI" et "ITALBE" ayant le dessin de construire sur le

"terrain ci-dessus décrit, un immeuble à appartements devant soit rester sa propriété soit être vendu à des tiers, cet exposé préalable terminé, "C.G.F.E." nous a requis d'acter qu'elle renonce en faveur des deux sociétés, membres de l'association momentanée, au droit d'accession lui revenant sur les constructions, plantations et ouvrages que lesdites sociétés ont l'intention d'ériger sur le terrain qui en est l'objet, droit possédé en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil, autorisant les sociétés à construire sur ce terrain, à leurs frais, un ou plusieurs immeubles à appartements multiples, à plusieurs étages, qui seront et/ou resteront leur propriété, soit en tout, soit en partie.

"Les deux sociétés membres de l'association momentanée acceptent le bénéfice de la renonciation à accession qui précède, "LES ENTREPRISES PACITTI" à concurrence de quarante pour cent et "ITALBE" à concurrence de soixante pour cent, de telle sorte qu'elles seront copropriétaires indivises dans les proportions sus-indiquées des constructions qui seront élevées sur le bien objet de la renonciation à accession.

"Cette renonciation à accession est accompagnée d'une option d'achat accordée aux deux mêmes sociétés, lesquelles s'engagent à ne pas vendre les biens privatifs dotés d'une quote-part en copropriété et indivision forcée dans les parties communes des constructions (description à donner dans l'acte de base à intervenir ultérieurement) sans simultanément, lever l'option pour les quotités de terrain correspondantes, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, au nom de l'acquéreur de biens privatifs, ce dernier ayant à en régler le prix (proportionnellement à la valeur globale) au moment de l'acte authentique d'achat.

"Cette renonciation à accession est limitée dans le temps et prend fin d'office (de même que l'option d'achat des quotités de terrain), pour les constructions non aliénées par acte authentique ou compromis de vente soumis à "C.G.F.E." avant cette date, le quinze décembre mil neuf cent septante-sept à vingt-quatre heures, sauf nouvel accord entre parties, à constater avant ce terme.

"Par ailleurs, "C.G.F.E." ne donne à l'association momentanée aucune garantie en ce qui concerne les vices du sol et du sous-sol, l'association momentanée ayant eu la possibilité de procéder à tous les sondages et examens jugés nécessaires, ce qu'elle reconnaît.

"En outre, le terrain est mis sous option avantageé ou grevé de servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, actives ou passives et "dans son état

"actuel". "C.G.F.E." certifie n'avoir pas accordé de "servitudes ou de droits restrictifs de la libre disposition du bien et les bénéficiaires de l'option et de la renonciation à accession reconnaissent avoir pris connaissance du titre de propriété de "C.G.F.E." pour toutes les clauses particulières qui peuvent s'y trouver.

"L'option dont il a été question plus haut doit être levée par lettre recommandée à la poste, le cachet de cette dernière faisant foi pour la date; elle peut l'être globalement ou partiellement et, notamment, "C.G.F.E." s'engage à vendre aux futurs acquéreurs d'appartements et autres locaux, au fur et à mesure qu'ils seront présentés par l'association momentanée, les quotités de terrain afférentes auxdits appartements et locaux, pour un prix qu'elle percevra lors de la signature des actes notariés, en proportion et sur base de la ventilation des quotités de terrain à prévoir dans l'acte de base relatif aux constructions à réaliser. Les ventes des quotités se feront toujours sous le régime de la copropriété et indivision forcée.

"L'association momentanée, en cas de levée de l'option au nom d'un tiers, s'engage à prévoir le paiement du prix lors de la signature de l'acte authentique (dans les quatre mois de la signature du compromis au plus), frais à charge de l'acquéreur. Comme il a été dit, l'option peut être levée globalement ou partiellement, au nom et pour compte d'un ou plusieurs tiers et, de même, est cessible, mais, dans ces hypothèses, l'association momentanée sera tenue envers "C.G.F.E." solidairement et indivisiblement avec son (ses) cessionnaire(s) et/ou bénéficiaire(s) de la levée d'option globale ou partielle.

"Par suite de l'expiration du délai fixé à l'option et à la renonciation au droit d'accession "C.G.F.E." deviendra propriétaire des constructions élevées par l'association momentanée sur le terrain et n'ayant pas fait l'objet de cessions à des tiers, cessions opposables à "C.G.F.E."; de ce chef, "C.G.F.E." sera redevable d'une indemnité à l'association momentanée, indemnité qui sera calculée comme prévu par l'article 555 du Code Civil, soit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'oeuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir."

B. L'acte du quatorze février mil neuf cent septante sept, cité plus haut, dégagea la société de personnes à responsabilité limitée "ENTREPRISES PACITTI" de tous biens, droits et obligations résultant de l'acte précédent et ne modifie ce dernier qu'en reportant au quinze juin mil neuf cent septante-huit la date extrême fixée à l'option d'achat

et à la renonciation à accession.

III. STATUT DE COPROPRIETE

La société anonyme "GENERAL ITALBE PACITTI" dans le but d'édifier, sur le terrain prédécrit, un immeuble à appartements multiples, dénommé "CARRARA" a confié l'établissement des plans à l'architecte Wincenty KOWALSKI, inscrit au tableau du conseil de l'ordre des architectes de la Province de Brabant, demeurant à Watermael Boitsfort, 43, place E. Keym, l'entreprise étant exécutée par la société, ou par un entrepreneur général agissant pour son compte.

La société "GENERAL ITALBE PACITTI" nous a alors requis d'acter authentiquement sa volonté de placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil, et de le doter d'un statut immobilier.

Le statut immobilier est établi dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir les manières dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Il comporte :

A. Le statut réel, qui règle la division de la propriété. Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs, et ne seront susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Ce statut réel comporte également des allusions à des matières traitées, pour des motifs de présentation, dans le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessous, mais rattachées cependant au statut réel de la manière qui s'y trouve énoncée.

B. Le règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun ainsi qu'à l'entretien et à la conservation du bien.

Certaines des matières qui y sont traitées, comme il a été dit plus haut, sont néanmoins rattachées au statut réel, de la manière indiquée dans ce statut.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais il sera obligatoirement imposé à tous ceux qui

deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie du complexe. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ledit règlement d'ordre intérieur sera également transcrit, mais les modifications qui y seront apportées ultérieurement deviendront obligatoires à l'égard de tous les intéressés sans qu'une transcription complémentaire puisse être requise.

Statut réel et règlement d'ordre intérieur nous sont remis pour être joints aux présentes sous les mentions "annexe A" et "annexe B".

IV. AUTORISATION DE BATIR

La société "GENERAL ITALBE PACITTI" nous a déclaré que les constructions à élever sur le terrain prédécrit seront conformes à l'autorisation de bâtir qui a été accordée par décision de la Commune d'Uccle, datée du vingt-trois février mil neuf cent septante-six, sous le numéro de dossier 27.680; cette autorisation de bâtir avait été accordée à la société anonyme "COMPAGNIE DE GESTION FONCIERE ET D'ENTREPRISES" mais, dans le présent acte, il est précisé par cette société que celle-ci en cède le bénéfice, sans aucune restriction, à "GENERAL ITALBE PACITTI", maintenant bénéficiaire du droit d'accession sur le terrain, à charge pour la dite société d'en respecter les clauses et conditions.

A cette autorisation initiale s'ajoute une dérogation, suite à une décision du même Collège, datée du dix mai mil neuf cent septante-sept, en faveur de "C.G.F.E." et transmise, comme autorisation de base à la société anonyme "GENERAL ITALBE PACITTI"; la référence de cette nouvelle décision est "28.005".

Une copie de ces documents nous est remise pour être annexée au présent acte, les deux sociétés certifiant que la dite copie est conforme aux originaux qui doivent se trouver continuellement sur le chantier "à la disposition des services de contrôle".

V. ROLE DU PROPRIETAIRE DU TERRAIN

"C.G.F.E.", en sa qualité de propriétaire du terrain amputé du droit d'accession comme il a été dit ci-dessus, intervient uniquement à cet acte, suite à la dite renonciation, pour accepter les stipulations de ce statut immobilier, aussi bien pour ce qui vise le statut réel

proprement dit, avec les servitudes et autres charges réelles qui peuvent en découler, que pour acquiescer au règlement d'ordre intérieur qui lui fait suite.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront payés et supportés par les acquéreurs futurs du bien à construire, chacun proportionnellement à son achat.

ELECTION DE DOMICILE

Les sociétés comparantes font élection de domicile chacune en son siège social.

DONT ACTE.

Fait et passé à Saint-Josse-ten-Noode. Noode.

Lecture faite, les représentants des sociétés, qualitate qua, ont signé avec Nous, Notaire.

Approuvé la signature d'un mot nul.

Handwritten notes and signatures on the right margin.

Large handwritten signatures and scribbles in the middle of the page.

Enregistré 117 rôles 1978 renvoie

à Saint-Josse-ten-Noode Enregistrement, le 20 20 1978.

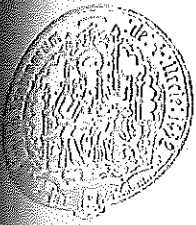
Vol 680 folio 48 page 5

Reçu: deux cent vingt-cinq fr

225

Le Receveur

PANNICOUCKE



SERVICE DES BATISSES

Annexe : 7
Plans : 6
Dossier : 28.005
Objet : Immeuble à appartements : extension 3me étage et recul 4me étage
Dieweg, angle avenue Jean et Pierre Carsoel
RE/LG

PERMIS DE BATIR

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par M. la COMPAGNIE DE GESTION FONCIERE ET D'ENTREPRISE S

relative à un bien sis Dieweg, angle avenue Jean et Pierre Carsoel n° 75

et tendant à agrandir le 3me étage et à reculer le 4me étage de l'immeuble à app.

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 10.2.1977;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970;

Vu l'article 90, 8°, de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur la procédure de demande de permis de bâtir

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

311/AB/18069 du 25.4.1977 : FAVORABLE sur un gabarit rez-de-chaussée plus 3 étages à front de l'avenue Carsoel, sous réserve de réaliser le dernier étage (5^{me} niveau) de l'immeuble, prévu sur le coin, en recul de 4 m sur la façade.

ARRETE :

Article premier.- Le permis de bâtir est délivré à la COMPAGNIE DE GESTION FONCIERE ET D'ENTREPRISES S.A.

qui devra :

- 1) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2) respecter les prescriptions faisant partie intégrale du présent permis de bâtir;
- 3) se conformer strictement, en ce qui concerne les installations sanitaires, aux prescriptions du règlement de la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux;
- 4) se conformer

Art. 2.- (5) Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

Art. 3.- Expédition du présent arrêté est transmis au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 4.- Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 5.- Le présent permis ne dispense pas l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.
- (2) Selon l'article 45, §2, alinéa 2 de la loi du 29 mars 1962, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles, ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.
- (3) A biffer s'il n'en existe pas.
- (4) Le Collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 58/59 et 60 de la loi du 29 mars 1962.
- (5) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 44, §3, de la loi du 29 mars 1962.

DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du 29 mars 1962, modifiée par les lois du 22 avril 1970
et du 22 décembre 1970)

Art. 45 § 4.- Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du Collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. Dans les quarante jours de la notification, le Roi annule s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

Art. 52.- Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a commencé les travaux, le permis est périmé. Toutefois, le Collège échevinal peut à la demande de l'intéressé proroger le permis pour une seconde période d'un an.

Art. 54 § 2.- Le permis délivré en application des articles 45 et 46 est caduc si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Art. 54 § 4.- Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

PRESCRIPTIONS COMMUNALES PARTICULIERES

Article premier.- Les travaux devront être exécutés strictement suivant les indications des plans approuvés.

La visite complète de toute construction ou immeuble, ainsi que les opérations de contrôle jugées nécessaires, devront être facilitées par tout propriétaire, entrepreneur ou occupant, aux agents de l'Administration, jusqu'à constatation officielle de l'observation complète des prescriptions du règlement et des conditions stipulées dans l'acte d'autorisation.

L'exemplaire des plans portant le visa approbatif de l'Administration communale devra se trouver sur le chantier, pendant toute la durée des travaux, et être présenté à chaque demande des agents de l'Administration.

Article 2.- L'administration communale devra être informée, par écrit, du jour où l'on se propose de mettre la main à l'œuvre.

Article 3.- Les travaux ne pourront être commencés avant que les agents de l'Administration communale (service de la Voirie) aient tracé sur le terrain l'alignement et marqué le niveau pour le placement des seuils et plinthes. En cas de non-observation de ces prescriptions, l'impétrant s'expose à être rendu responsable de toute erreur constatée dans l'alignement ou le niveau.

Article 4.- Avant de commencer les travaux, il sera établi devant la propriété et à l'extérieur au moins de la bordure du trottoir, une cloison en planches, de 2 mètres de hauteur, avec obligation de déposer les matériaux dans l'espace clôturé. Cette cloison sera convenablement éclairée la nuit.

l'entrepreneur, qui installera un chantier sur la voie publique, sera assujéti à une taxe journalière calculée d'après la surface occupée. Le propriétaire de l'immeuble sera solidairement responsable du paiement de cette taxe. A la date de l'installation de la clôture et celle de son enlèvement devront être notifiés par écrit à l'Administration communale, service des Bâtisses, huit jours au moins avant chacune de ces opérations.

Article 5. - Toutes les précautions désirables en vue d'éviter une dégradation aux trottoirs et plantations de la voie publique devront être prises. Il est notamment défendu d'éteindre (croquer) la chaux à moins d'un mètre de distance des arbres. Les arbres qui se trouvent devant les constructions à ériger devront être entourés d'une cloison étanche, afin de les protéger contre l'action délétère de la chaux ou de toutes autres matières. L'impétrant aura à prendre ses dispositions pour établir l'accès de sa propriété de manière à ce qu'aucun arbre de la route ne doive être enlevé ou déplacé.

Article 6. - Il est strictement défendu de déverser ou de laisser écouler des eaux, du ciment, du sable ou tous autres matériaux provenant des travaux de construction dans les avaloirs de la voie publique. Le propriétaire et l'entrepreneur seront solidairement responsables des dégâts qu'ils auront occasionnés aux bouches d'égouts proches de leur chantier et supporteront les frais résultant de la remise en état de ces avaloirs.

Article 7. - Dans le cas où l'impétrant désirerait établir dans sa propriété une industrie ou installation, rangée parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, il devra, avant d'entamer les travaux de construction, se pourvoir de l'autorisation prescrite par les lois, l'autorisation de bâtir n'impliquant aucune approbation ou permission quant à l'usage ultérieur des constructions.

Article 8. - Il est strictement défendu d'enfoncer des piquets de fer dans le sol, en cas de rencontre d'un câble électrique pouvant amener mort d'homme. Tout entrepreneur qui, dans le cours de ses travaux, rencontrera la couche de briques conservatrice des câbles électriques ou les tuyaux contenant les câbles, devra prévenir l'urgence le Commissaire de police de la division et ne pourra continuer les fouilles sans se conformant aux mesures de précaution qui lui seront prescrites. Il agira de même en cas de rencontre de canalisation téléphonique, de gaz, d'eau ou d'égout.

Article 9. - Les calculs, exécution et épreuves des ouvrages en béton armé devront satisfaire à la dernière édition des "Instructions de l'Association belge de Standardisation".

Article 10. - La présente autorisation comporte pour le constructeur l'obligation de faire établir, à ses frais, après l'achèvement de la construction, un trottoir par les soins de l'Administration communale (Service de la Voirie), conformément aux prescriptions du règlement sur les trottoirs.

Article 11. - Toute habitation doit être raccordée à l'égout public d'une manière indépendante, et pourvue de water-closets salubres et convenables, satisfaisant aux prescriptions réglementaires. Le raccordement de l'égout particulier à l'égout public sera exécuté depuis la limite de la propriété privée jusqu'au collecteur, par les soins de l'Administration communale (Service de la Voirie) aux frais du propriétaire, conformément aux prescriptions du règlement sur les bâtisses.

Article 12. - Dans le cas où la construction de faux puits ou de puits perdus non prévus sur les plans approuvés de la bâtisse s'avérerait nécessaire, une autorisation devra être sollicitée accompagnée d'un plan situant l'emplacement des puits. Les travaux ne pourront être entamés sans autorisation écrite de l'Administration.

Article 13. - La présente autorisation sera considérée comme non avenue, s'il n'en est fait usage dans le délai d'un an. L'impétrant ne pourra jamais s'en prévaloir pour faire exécuter d'autres ouvrages que ceux qui y sont explicitement autorisés.

Article 14.- Immédiatement après le commencement des travaux, la somme détaillée dans le relevé ci-après devra être versée au Compte Chèques postaux n° 000-0003695-09 de l'Administration communale, en indiquant le motif du paiement. Toutefois, elle sera acceptée aussi au Bureau des Recettes, installé rue Auguste Danse, 25, ouvert les mardi, mercredi et vendredi, de 9 à 11 heures.

En vertu de l'article 7 de la loi du 13 juillet 1930, modifiant la législation en matière d'impôts directs, les propriétaires sont tenus de déclarer l'occupation ou la transformation des immeubles nouvellement construits, reconstruits ou notablement modifiés, dans les trois mois de cette occupation ou transformation, soit à l'Administration du Cadastre, soit au Receveur des Contributions du ressort.

REMARQUES IMPORTANTES

- 1.- Le présent permis ne dispense pas le bénéficiaire de l'obligation de solliciter les autres autorisations qui lui seraient nécessaires et notamment celle de l'autorité communale ou provinciale requise pour exploiter un établissement dangereux, insalubre ou incommode.
- 2.- Le demandeur est prié de prendre contact avec la société distributrice d'électricité en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale installée dépasse 15 KVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment).
- 3.- L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'en vertu de l'article 154 du règlement général sur les bâtisses nul ne peut commencer la construction ou la reconstruction d'aucune façade, d'aucun mur ou d'aucune autre clôture longeant la voie publique, avant que l'alignement et le niveau aient été tracés sur le terrain par les agents de l'administration communale.
Chaque demande d'alignement doit se faire par écrit et parvenir au service de la voirie, 25, rue Auguste Danse, cinq jours ouvrables avant la date désirée.
En plus, la fiche d'alignement qui sera délivrée doit demeurer au chantier tant que les travaux ne sont pas terminés.

CONDITIONS SPECIALES

DESIGNATION DES TAXES

Sommes

Taxe ordinaire de bâtisse frappant le cube total des constructions et reconstructions des bâtiments :		
319 mètres cubes à raison de 40 fr. par mètre cube :	fr.	12.760,-
FORFAIT : (Art. 3 - Règl. Taxe)	: fr.	
Pour modification de façade :		
mètres à raison de 200 fr. par mètre courant :	fr.	
Pour construction de murs de clôture ou de grillage à la rue :		
mètres à raison de 200 fr. par mètre courant :	fr.	
Pour haies ou palissades :		
mètres à raison de 100 fr. par mètre courant :	fr.	
Pour l'érection de marquises au-dessus de la voie publique :		
mètres à raison de 250 fr. par mètre courant :	fr.	

TOTAL : fr. 12.760,-

Autorisé aux conditions ci-dessus.

Ainsi fait en séance, le 10-5-1977

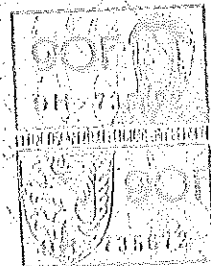
Par le Collège :

Par ordonnance :
Secrétaire communal,

P. MAECK.

Le Collège,

J. VAN OFFELEN.



Enregistré fix rôle, mes renvoi

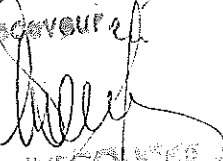
à Saint-Josse-lez-Noyon le 20 sept 1898 Enregistrement,

Vol. 125 folio 20 page 26

Reçu: deux cent dix-sept - ans -

225

Le Receveur


PANNICOURGE

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

FAVORABLE sous réserve de supprimer un étage normal (R + 2, au lieu de R + 3) à l'front de la rue Jean et Pierre Carsoel, sur 8,87 m à partir du mitoyen avec le n° 141, afin de réaliser une transition harmonieuse avec l'immeuble existant (n° 141).

ARRETE :

Article premier.- Le permis de bâtir est délivré à M la Compagnie de Gestion Foncière et d'Entreprises S.A.

qui devra :

- 1) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2) respecter les prescriptions faisant partie intégrale du présent permis de bâtir;
- 3) se conformer strictement, en ce qui concerne les installations sanitaires, aux prescriptions du règlement de la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux;
- 4) se conformer

Art. 2.- (5) Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà

Art. 3.- Expédition du présent arrêté est transmis au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 4.- Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 5.- Le présent permis ne dispense pas l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

-
- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.
 - (2) Selon l'article 45, §2, alinéa 2 de la loi du 29 mars 1962, la dérogation peut concerner que les dimensions des parcelles, ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.
 - (3) A biffer s'il n'en existe pas.
 - (4) Le Collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 58/59 et 60 de la loi du 29 mars 1962.
 - (5) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 44, §3, de la loi du 29 mars 1962.

DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du 29 mars 1962, modifiée par les lois du 22 avril 1970
et du 22 décembre 1970)

Art. 45 § 4.- Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du Collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis.

Dans les quarante jours de la notification, le Roi annule s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

Art. 52.- Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le Collège échevinal peut à la demande de l'intéressé proroger le permis pour une seconde période d'un an.

Art. 54 § 2.- Le permis délivré en application des articles 45 et 46 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Art. 54 § 4.- Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

PRESCRIPTIONS COMMUNALES PARTICULIERES

Article premier.- Les travaux devront être exécutés strictement suivant les indications des plans approuvés.

La visite complète de toute construction ou immeuble, ainsi que les opérations jugées nécessaires, devront être facilitées par tout propriétaire, entrepreneur ou occupant, aux agents de l'Administration, jusqu'à constatation officielle de l'observation complète des prescriptions du règlement et des conditions stipulées dans l'acte d'autorisation.

L'exemplaire des plans portant le visa approubatif de l'Administration communale devra se trouver sur le chantier, pendant toute la durée des travaux, et être présenté à chaque demande des agents de l'Administration.

Article 2.- L'administration communale devra être informée, par écrit, du jour où l'on se propose de mettre la main à l'oeuvre.

Article 3.- Les travaux ne pourront être commencés avant que les agents de l'administration communale (service de la Voirie) aient tracé sur le terrain l'alignement à suivre et marqué le niveau pour le placement des seuils et plinthes. Faute d'observer ces prescriptions, l'impétrant s'expose à être rendu responsable de toute erreur constatée dans l'alignement ou le niveau.

Article 4.- Avant de commencer les travaux, il sera établi devant la propriété et à l'extérieur au moins de la bordure du trottoir, une cloison en planches, de 2 mètres de hauteur, avec obligation de déposer les matériaux dans l'espace clôturé. Cette cloison sera convenablement éclairée la nuit.

Tout entrepreneur, qui installera un chantier sur la voie publique, sera assujéti à une taxe journalière calculée d'après la surface occupée. Le propriétaire de l'immeuble sera solidairement responsable du paiement de cette taxe. La date de l'installation de la clôture et celle de son enlèvement devront être notifiées par écrit à l'Administration communale, service des Bâtisses, huit jours au moins avant chacune de ces opérations.

Article 5. - Toutes les précautions désirables en vue d'éviter une dégradation aux arbres et plantations de la voie publique devront être prises. Il est notamment défendu d'éteindre (croquer) la chaux à moins d'un mètre de distance du tronc des arbres. Les arbres qui se trouvent devant les constructions à ériger devront être entourés d'une cloison étanche, afin de les protéger contre l'action délétère de la chaux ou de toutes autres matières. L'impétrant aura à prendre ses dispositions pour établir l'accès de sa propriété de manière à ce qu'aucun arbre de la route ne doive être enlevé ou déplacé.

Article 6. - Il est strictement défendu de déverser ou de laisser écouler des eaux, contenant du ciment, du sable ou tous autres matériaux provenant des travaux de construction, dans les avaloirs de la voie publique. Le propriétaire et l'entrepreneur seront solidairement responsables des dégâts qu'ils auront occasionnés aux bouches d'égouts proches de leur chantier et supporteront les frais résultant de la remise en état de ces bouches.

Article 7. - Dans le cas où l'impétrant désirerait établir dans sa propriété une industrie ou installation, rangée parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, il devra, avant d'entamer les travaux de construction, se pourvoir de l'autorisation prescrite par les lois, l'autorisation de bâtir n'impliquant aucune approbation ou permission quant à l'usage ultérieur des constructions.

Article 8. - Il est strictement défendu d'enfoncer des piquets de fer dans le sol, si on rencontre d'un câble électrique pouvant amener mort d'homme. Tout entrepreneur qui, dans le cours de ses travaux, rencontrera la couche de briques conservatrice des câbles électriques ou les tuyaux contenant les câbles, devra prévenir d'urgence le Commissaire de police de la division et ne pourra continuer les fouilles qu'en se conformant aux mesures de précaution qui lui seront prescrites. Il agira de même en cas de rencontre de canalisation téléphonique, de gaz, d'eau ou d'égout.

Article 9. - Les calculs, exécution et épreuves des ouvrages en béton armé devront être conformes à la dernière édition des "Instructions de l'Association belge de Standardisation".

Article 10. - La présente autorisation comporte pour le constructeur l'obligation de faire établir, à ses frais, après l'achèvement de la construction, un trottoir par les soins de l'Administration communale (Service de la Voirie), conformément aux prescriptions du règlement sur les trottoirs.

Article 11. - Toute habitation doit être raccordée à l'égout public d'une manière indépendante, et pourvue de water-closets salubres et convenables, satisfaisant aux prescriptions réglementaires. Le raccordement de l'égout particulier à l'égout public sera exécuté depuis la limite de la propriété privée jusqu'au collecteur, par les soins de l'Administration communale (Service de la Voirie) aux frais du propriétaire, conformément aux prescriptions du règlement sur les bâtisses.

Article 12. - Dans le cas où la construction de faux puits ou de puits perdus non prévus dans les plans approuvés de la bâtisse s'avérerait nécessaire, une autorisation devra être sollicitée accompagnée d'un plan situant l'emplacement des puits. Les travaux ne pourront être entamés sans autorisation écrite de l'Administration.

Article 13. - La présente autorisation sera considérée comme non avenue, s'il n'en est pas fait usage dans le délai d'un an. L'impétrant ne pourra jamais s'en prévaloir pour faire exécuter d'autres ouvrages que ceux qui y sont explicitement autorisés.

Article 14.- Immédiatement après le commencement des travaux, la somme détaillée dans le relevé ci-après devra être versée au Compte Chèques postaux n° 000-0003695-09 de l'Administration communale, en indiquant le motif du paiement. Toutefois, elle sera acceptée aussi au Bureau des Recettes, installé rue Auguste Danse, 25, ouvert les mardi, mercredi et vendredi, de 9 à 11 heures.

En vertu de l'article 7 de la loi du 13 juillet 1930, modifiant la législation en matière d'impôts directs, les propriétaires sont tenus de déclarer l'occupation ou la transformation des immeubles nouvellement construits, reconstruits ou notablement modifiés, dans les trois mois de cette occupation ou transformation, soit à l'Administration du Cadastre, soit au Receveur des Contributions du ressort.

REMARQUES IMPORTANTES

1.- Le présent permis ne dispense pas le bénéficiaire de l'obligation de solliciter les autres autorisations qui lui seraient nécessaires et notamment celle de l'autorité communale ou provinciale requise pour exploiter un établissement dangereux, insalubre ou incommode.

2.- Le demandeur est prié de prendre contact avec la société distributrice d'électricité en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale installée dépasse 15 KVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment).

3.- L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'en vertu de l'article 154 du règlement général sur les bâtisses nul ne peut commencer la construction ou la reconstruction d'aucune façade, d'aucun mur ou d'aucune autre clôture longeant la voie publique, avant que l'alignement et le niveau aient été tracés sur le terrain par les agents de l'administration communale.

Chaque demande d'alignement doit se faire par écrit et parvenir au service de la Voirie, 25, rue Auguste Danse, cinq jours ouvrables avant la date désirée.

En plus, la fiche d'alignement qui sera délivrée doit demeurer au chantier tant que les travaux ne sont pas terminés.

CONDITIONS SPECIALES

DESIGNATION DES TAXES

Sommes

- 1) Taxe ordinaire de bâtisse frappant le cube total des constructions et reconstructions des bâtiments :
 - 6.074 mètres cubes à raison de 20 fr. par mètre cube : fr. 121.480,-
- 2) Pour modification de façade :
 - mètres à raison de 90 fr. par mètre courant : fr.
- 3) Pour construction de murs de clôture ou de grillage à la rue :
 - 60 mètres à raison de 90 fr. par mètre courant : fr. 6.300,-
- 4) Pour haies ou palissades :
 - mètres à raison de 45 fr. par mètre courant : fr.
- 5) Pour l'érection de marquises au-dessus de la voie publique :
 - mètres à raison de 180 fr. par mètre courant : fr.

TOTAL : fr. 127.780,-

=====

Autorisé aux conditions ci-dessus.

Ainsi fait en séance, le 23-2-1976

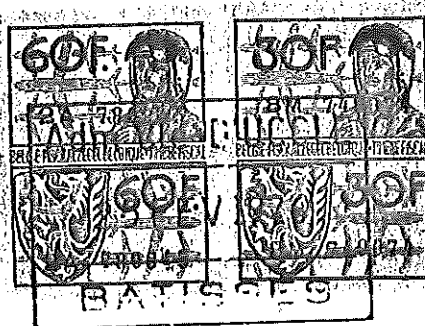
Par le Collège :

Le Collège,

Par ordonnance :
Secrétaire communal,

P. MAECK.

J. VAN OFFELEN.



Enregistré sur folio 205

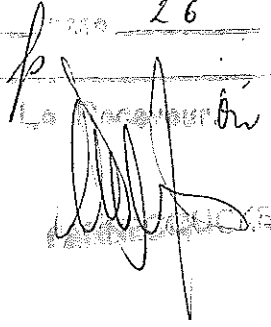
à Saint-Joseph-lez-Flines Enregistrement,

le 20 avril 1948

Vol. 125 folio 20 no 26

Reçu: deux cent vingt-cinq fr

225

Le Receveur Br


ANNEXE A

STATUT REEL



I. PLANS

Annexés au présent statut réel, les plans émanant de l'architecte Wincenty KOWALSKI, inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Brabant, se présentent comme suit, sous le numéro de dossier "646" :

- Niveau "parking" : plan numéro 3/5 (version 28.2.78)
- Rez-de-chaussée: plan numéro 3/4 (version 17.2.78)
- Premier et deuxième étage : plan numéro 3/3 (version 30.9.77).
- Troisième étage : plan numéro 3/2 (version 21/11/77).
- Penthouse : plan numéro 3/1 (version 21.11.77)
- Façade Dieweg et coin avenue Carsoel : plan numéro 3/7 (version du 2.9.77)
- Coupe : plan numéro 3/6 (version 21.11.77)
- Toiture : plan numéro 3/9 (version 5.10.77).

II. DESCRIPTION

A. Exposé général

L'immeuble se compose d'un niveau parking, comportant également un appartement, d'un rez-de-chaussée et de trois étages, outre un quatrième étage (ou penthouse) en recul par rapportant aux précédents.

L'immeuble est principalement à usage résidentiel et est bâti entre mitoyens avec jardinets à l'avant; une partie du bien est située Dieweg tandis que l'autre, après un arrondi, a façade sur l'avenue Carsoel. L'immeuble est doté de deux entrées.

Le niveau parking est consacré aux caves, à la chaufferie, aux vide-poubelles, aux emplacements de parcage et garages. En outre, s'y trouve un appartement, situé du côté de l'avenue Carsoel.

Les autres étages sont consacrés à l'habitation, avec une exception possible (bureaux) au rez de chaussée.

L'immeuble est desservi par un ascenseur et une cage d'escaliers.

La description qui va suivre se comprend en regardant la construction de face, vue de la voie publique, dans cette description il ne sera question de la trémie d'ascenseur, avec l'appareil, et de l'escalier commun qu'une seule fois : au stade "niveau de parking"; aux autres niveaux, ce sont des parties communes pour mémoire.

B. Description détaillée

Niveau parking

a) Propriété commune

Le passage carrossable menant de la voie publique à l'aire de circulation des voitures à ce niveau et aux différents emplacements et garages; plus ou moins au centre du périmètre de constructions : le hall commun avec ses dégagements, la trémie d'ascenseur et son appareil, la cage d'escaliers; un local : "électricité"; accolé à ce local, le sas qui mène à la chaufferie.

Trois aboutissements de gaines vide-ordures sont situés dans l'arrondi qui joint le Dieweg à l'avenue Carsoel, les deux premiers encastrés dans un bloc de caves, côté Dieweg et le troisième à l'extrémité de l'arrondi, côté opposé, accolé à l'appartement du niveau parking.

Un dégagement dessert les caves C1 à C8.

Un jardinet se trouve entre l'arrière de l'emplacement de parcage numéro 1 et l'arrière de l'appartement du niveau parking.

Un local "compteurs gaz" est situé dans le fond, face à l'entrée carrossable.

C'est sur l'emplacement numéro 1 que s'ouvre l'accès au sas menant à la chaufferie, laquelle comporte également, dans un angle, les "compteurs eau".

b) Parties privées

Cinq garages sont situés dans l'arrondi joignant Dieweg et avenue Carsoel : les "G1, G2, G3, G4, G5", en partant du Dieweg vers l'avenue Carsoel. Entre le G5 et le G4 se trouve la cave C13, dans le G4 se trouve la cave C12, dans le G3 se trouve la cave C11 et dans le G2, la cave C10 tandis que la cave C9 s'ouvre sur le G1.

Trois garages (G6, G7, G8) sont situés côte à côte, à

l'arrière du bâtiment, côté Dieweg, tandis qu'un unique emplacement de parcage ("emplacement numéro 1") est encastré entre l'aboutissement de la voie carrossable menant à la voie publique, le jardinet commun prolongeant l'appartement du niveau parking, partie de la chaufferie avec son sas et le local "électricité".

Un appartement, dénommé "R" comprenant : hall avec water closet, dégagement, cuisine, living, salle de bains; chambre.

Les caves privatives suivantes :

a) entre le garage G1 et le garage G8, faisant partie du bloc qui comporte également deux arrivées des vide-ordures, les caves C8, C7, C6, C5, C4, C3, C2, C1.

b) avec issue sur l'aire de circulation, la cave C14, située partiellement sous la première volée d'escaliers, à côté de la cave "électricité".

Rez-de-chaussée

a) parties communes

Les jardinets longeant toute la façade, à l'exception de la partie consacrée à la voie carrossable menant du niveau parking à la voie publique et de la partie consacrée à l'entrée secondaire, d'une part, et l'entrée principale d'autre part.

Le hall d'entrée principal, sous forme de sas, suivi du hall commun menant à l'ascenseur et à la cage d'escaliers.

L'entrée secondaire, desservant les appartements A et C.

Le jardinet situé à l'arrière de l'immeuble, et, plus spécialement, des appartements C et B.

b) parties privatives

§1 L'appartement B/R (côté Dieweg) : hall avec toilette; en façade avant : cuisine et living, ce dernier avec terrasse; hall de nuit, au centre, avec salle de bains et, en façade arrière, trois chambres, dont une avec salle d'eau.

§2 L'appartement A/R (arrondi de la jonction) et l'appartement C/R (côté Carsoel) : ne sont pas décrits, tout dessin éventuel du plan devant en effet être considéré comme figuratif.

fel

Ces deux "surfaces" sont destinées à un usage de bureau, suivant autorisation accordée le à accorder par ----- par le Collège des Bourgmestre et Echevins d'Uccle, sous la référence -----, document faisant immédiatement suite au statut réel. Le mot "bureau" s'entend également au sens de cabinet de médecin, d'avocat, étude de notaire et coetera...

L'accès à ces deux "surfaces" est réglé infra.

L'acte de vente de chacune de ses surfaces décrira le bien tel qu'il se présentera à ce moment, ou tel qu'il devra être achevé, un plan d'illustration étant joint à l'acte.

Etages types (un, deux trois)

Remarque : les appartements dont la description suit, au titre de parties privatives, sont pratiquement identiques aux trois niveaux et, par conséquent, chaque type d'appartement portera, outre la lettre le désignant, le chiffre situant l'étage au niveau duquel se trouve cet appartement. La différence réside en un living légèrement plus petit au troisième étage, avec adjonction d'une terrasse accessible.

a) Parties communes : pour mémoire.

b) Parties privatives :

L'appartement du type E (côté Dieweg) : hall avec toilette; en façade : cuisine et living avec terrasse; hall de nuit donnant sur une salle de bains et, en façade arrière, trois chambres dont deux avec terrasse et la troisième avec salle d'eau.

L'appartement du type D (arrondi de la jonction) : hall avec toilette; en façade : une chambre (avec terrasse) et salle d'eau, cuisine, living avec terrasse double et une seconde chambre donnant sur une salle de bains.

L'appartement du type F (côté Carsoel) : hall avec toilette; en façade : cuisine, living avec terrasse; hall de nuit donnant sur une salle de bains et trois chambres en façade arrière, dont deux avec terrasse et la troisième dotée d'une salle d'eau.

Quatrième étage - Penthouse

a) Parties communes : pour mémoire.

b) Parties privatives :

L'appartement "Penthouse" : hall avec toilette côté

Dieweg et prolongement en hall de nuit côté Carsoel; côté Dieweg : living avec, à côté de la toilette, donnant sur le hall, une salle de rangement; dans l'arrondi de jonction : la cuisine avec coin à manger; côté Carsoel : une toilette, une chambre avec salle de bains, une salle de bains, et deux chambres, dont la seconde avec petite terrasse. Une terrasse continue entoure l'appartement d'un mitoyen à l'autre.

Toiture

La toiture, partie commune, comporte les orifices des différentes gaines de ventilation et est inaccessible, sinon aux corps de métier chargés d'en assurer l'entretien ou la réparation ou qui doivent avoir accès aux différents orifices en question.

III. REGLES DE COPROPRIETE

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE - PROPRIETE PRIVATIVE

Article I/1 - Catégories

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément, pour une fraction, à tous les propriétaires de locaux privatifs dotés de quotités; il peut y avoir également des superficies communes susceptibles d'être attribuées en jouissance privative si le titre de propriété le mentionne.

Article I/2 - Règlement d'accession

Pour donner à la division de l'immeuble, telle qu'elle est indiquée ci-après, une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement (ou autre local privatif) dont il entend être propriétaire, et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

SECTION II - PARTIES PRIVATIVES

Article II/1 - Enumération exemplative

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement, à l'exclusion des

fl

dalles, poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux, le revêtement du plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les fenêtres, les volets éventuellement prévus, les autres persiennes et volets extérieurs, si l'assemblée en autorise le placement, les garde-corps, les portes palières, les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les placards, armoires et, de façon générale, la décoration intérieure des murs et plafonds; en résumé, tous ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux mais sert à leur usage exclusif (par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, etc... pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans les parties privatives d'un autre local, car, en ce cas, ces compteurs et canalisations deviendraient à ces endroits parties communes).

Toutes les terrasses ou balcons sont privatifs; toutefois l'ossature de ces terrasses et balcons est commune et l'entretien extérieur de ces terrasses et balcons, en tant qu'il touche à l'aspect ou l'harmonie de l'immeuble, charge commune. Le revêtement du sol est privatif et à charge du copropriétaire; mais le conseil de gérance dispose d'un pouvoir d'injonction s'il est visible de l'extérieur et mal entretenu; le copropriétaire est responsable des dégâts causés à l'étage inférieur par défaut d'entretien, lequel est présumé si des dégâts se produisent.

Les propriétaires ne pourront s'opposer au passage des tuyauteries communes ou privatives dans leurs locaux, ainsi que dans les gaines prévues à tous endroits.

De même, des regards ou boîtes à suie, peuvent être disposés dans les caves, aux cheminées des livings; leur accès devra, en tout temps, rester libre.

Article II/2 - Limitations de pouvoirs

Chacun des propriétaires aura le droit de jouir et de disposer de ses locaux dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. A cet effet, l'accord de l'architecte de l'immeuble sera obligatoirement nécessaire avant l'exécution de travaux.

Chacun pourra modifier comme bon lui semblera la

distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires; l'accord des architecte et ingénieur de l'immeuble (ou d'un architecte et d'un ingénieur désignés par l'assemblée générale) sera obligatoirement nécessaire avant l'exécution de travaux.

Article II/3 - Interdictions et autorisations

Il est interdit aux propriétaires, même à l'intérieur de leurs locaux privés, de modifier les choses communes.

Il leur est interdit de subdiviser leurs appartements en plusieurs appartements plus petits que ceux dont le plan-type est annexé au présent statut ou dont le plan modifié serait établi en vertu de la clause "Dérogation" du même statut ou, en dernière analyse, plus petits que celui qui est défini à l'acte authentique de vente, accompagné ou non d'un plan, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix de tous les copropriétaires.

Le propriétaire de deux appartements situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux appartements l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul appartement. En ce cas, les quotités (dans les choses et dépenses communes) afférentes aux deux appartements seront cumulées. Ultérieurement, ce même propriétaire conserve le droit de revenir à l'état antérieur.

Cette transformation pourra se faire pour autant, bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes. A cet effet, l'autorisation et la surveillance de l'architecte de l'immeuble - ou, à son défaut, de celui que désignera l'assemblée - sont requises aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

Les mutations concernant les caves, garages et emplacements de parcage sont soumises au règles suivantes (dont l'exigence de l'acte authentique transcrit) :

a) caves, dotées ou non de quotités:

- échange(s) au sein de la résidence : autorisé(s);
- aliénation en faveur d'un copropriétaire de la résidence : autorisée;
- aliénation en faveur d'un étranger à la copropriété de

fu

la résidence : interdite.

b) garages et/ou emplacements de parcage :

- en propriété privative :
 - 1) non dotés de quotités : comme pour les caves;
 - 2) dotés de quotités : sauf disposition particulière, aliénation libre de toute entrave, même à l'égard d'un non copropriétaire de la résidence.
- en jouissance privative d'une surface commune : aliénation possible en faveur uniquement d'un copropriétaire de la résidence.

Article II/4 - Installations accessoires

Si, après achèvement de la construction, les propriétaires désirent établir des persiennes ou volets extérieurs aux étages, ils devront être du modèle agréé par le conseil de gérance; ils seront privatifs (voir article II/1), mais la peinture de tous les volets ou persiennes extérieurs s'effectuera, aux frais du copropriétaire, en fonction du programme commun et, ce, pour motif d'esthétique (aspect de la façade de l'immeuble). Les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier, celui-ci étant d'ailleurs présumé, donneront lieu à réparation, toujours aux frais du copropriétaire, sur injonction de l'assemblée générale.

Des postes privés de téléphonie, radiodiffusion et télévision sont autorisés; il en est de même, éventuellement, d'un télex. Le raccordement au système dit "télédistribution" entraîne l'interdiction de tout placement d'antenne individuelle, sauf une antenne intérieure.

Les fils de raccordement des diverses installations prévues doivent obligatoirement emprunter les gaines et tubages prévus à cet effet.

Article II/5 - Modification de quotités

Toute modification du tableau des quotités figurant au statut réel entraîne automatiquement une modification semblable dans le règlement d'ordre intérieur, lorsque celui-ci se réfère à celui-là; aucune procédure ne sera nécessaire, sinon l'envoi de l'acte authentique justificatif au gérant, lequel instruit le dossier et fait rapport au conseil de gérance, représentant de droit les copropriétaires en cette matière.

SECTION III - PARTIES COMMUNES

§1. Parties communes

Articles III/1 - Enumération exemplative

Les choses communes de l'immeuble comportent : le terrain, les fondations, les gros murs de façade, de pignon et de refend, l'ossature de béton de l'immeuble les poutres, dalles et solives qui soutiennent le revêtement ou qui portent le revêtement de plafond, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-corps et revêtements des balcons et terrasses, les persiennes ou volets), les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eau, électricité), sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux, les vestibules et halls d'entrée, la cage d'escaliers et les escaliers, les paliers, les ascenseurs avec leur machinerie, les cages d'ascenseur, les dégagements, les caves à compteurs, tous autres emplacements à l'usage commun, l'appareillage électrique des locaux communs, les toitures, les descentes d'eau, les aéras; en un mot : toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

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

Article III/2 - Principal et accessoires

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

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

§2. Parties communes spéciales et communautés

Article III/3 - Distinction

La création de "parties communes spéciales", entraîne la création parallèle de "communautés".

La qualification des diverses "parties communes spéciales" résultera de la nature ou de l'usage qui sera fait des parties communes.

La distinction pratique établie ci-dessus comporte des conséquences en ce qui concerne les organes de gestion et

Handwritten signature or initials in the bottom left margin.

les charges découlant de la gestion.

La création, ci-dessous, d'une communauté visant les parties communes spéciales intéressant le parcage des voitures, d'une part, et de celle intéressant l'accès aux surfaces A/R et C/R, d'autre part, n'empêche nullement, ultérieurement, la création d'autres communautés, au gré des circonstances et des intérêts, par le biais du règlement d'ordre intérieur.

Article III/4 - Communauté de parcage

Il existe une communauté formée par les titulaires de la propriété des garages et de l'emplacement de parcage, intéressant les parties communes relevant de l'existence de cette surface de parcage et obéissant à des règles de fonctionnement particulières.

Article III/5 - Entrée des surfaces A/R ET C/R

L'entrée "secondaire" est réservée à l'usage exclusif des surfaces A/R et C/R, avec obligation, pour les propriétaires de ces deux surfaces d'assumer l'obligation et de supporter les frais de l'entretien et la réparation de ladite entrée; il n'y a pas lieu de distinguer "petite" ou "grosse" réparation.

Cette entrée secondaire constitue dès lors une partie commune spéciale, et les surfaces A/R et C/R une communauté spéciale, sous la juridiction du conseil de gérance de la résidence pour tous les aspects relevant de l'appartenance de cette partie commune spéciale à l'aspect esthétique extérieur.

SECTION IV - PARTIES COMMUNES DE JOUISSANCE PRIVATIVE

Article IV/1 - Principe

Comme l'hypothèse en a été envisagée plus haut, il peut exister dans l'immeuble des surfaces communes susceptibles d'être attribuées en jouissance privative à des copropriétaires. Leur nature fondamentale reste d'être chose commune mais, par l'attribution en jouissance privative, le copropriétaire, qui devient titulaire de ce droit, exerce tous les attributs d'une jouissance exclusive, à charge de respecter les obligations qui, dans le statut réel, lui sont imposées comme contre partie de cette jouissance; d'autres obligations, de même, peuvent figurer au règlement d'ordre intérieur, corrélatives à cette même attribution.

Le titre constitutif du droit de jouissance privative peut également comporter des obligations à respecter par le bénéficiaire.

IV. ATTRIBUTION DE QUOTITES

Garage G1	49/10.000
Garage G2	49/10.000
Garage G3	49/10.000
Garage G4	49/10.000
Garage G5	49/10.000
Garage G6	49/10.000
Garage G7	49/10.000
Garage G8	49/10.000
Emplacement de parcage n°1	24/10.000
Appartement R	420/10.000
Appartement A	518/10.000
Appartement B	709/10.000
Appartement C	642/10.000
Appartement D/1	654/10.000
Appartement E/1	716/10.000
Appartement F/1	689/10.000
Appartement D/2	654/10.000
Appartement E/2	716/10.000
Appartement F/2	689/10.000
Appartement D/3	654/10.000
Appartement E/3	716/10.000
Appartement F/3	671/10.000
Penthouse	1.136/10.000

Total : 10.000/10.000

Soit, au total, dixmille/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

V. PARTICULARITES

1. Les appartements sont approvisionnés en eau froide, eau chaude, électricité et chauffage central.

Les caves, garages et emplacements de parcage ne sont pas chauffés.

fl

2. L'immeuble est raccordé à la télé-distribution; les antennes intérieures sont permises mais toute antenne extérieure est interdite.

3. Le chauffage central ainsi que le chauffage de l'eau sont assurés par une chaudière fonctionnant au gaz.

4. Une cave est une dépendance privative d'un appartement et ne possède pas de quotités spéciales dans les parties communes. Dès lors, les échanges et les aliénations de caves, permis entre copropriétaires, ne donnent pas lieu à des modifications dans le tableau de participation à la copropriété, ni par conséquent dans les charges communes envisagées dans le règlement d'ordre intérieur. L'absence d'attribution de quotités aux caves n'altère en rien la nature immobilière de ces biens et la nécessité de constatation par acte authentique de toute mutation les concernant.

5. Les garages et l'emplacement de parcage du niveau parking sont dotés de quotités en copropriété et indivision forcée; ils ne sont pas intégrés dans la copropriété au titre d'accessoire d'un appartement.

6. Les numéros donnés aux caves ne sont pas en concordance obligatoire avec les numéros attribués aux appartements.

7. En matière de chauffage central et de distribution d'eau chaude et d'eau froide dans l'immeuble, les calorimètres et compteurs de passages peuvent faire l'objet d'une location avec une firme spécialisée.

Si pareil contrat est signé, il doit être respecté par les copropriétaires et il ne pourra y être mis fin que dans le cadre des conditions qui s'y trouvent prévues, et pour autant que la majorité des copropriétaires en décide ainsi, suivant les règles énoncées dans le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble.

S'il est mis fin à ce contrat, les appareils seront restitués au co-contractant, lequel en effectuera la dépose aux frais de l'ensemble des copropriétaires, au titre de charge grevant les parties communes.

Dans ce même contrat, il sera normalement prévu que ladite firme spécialisée assure également les relevés des compteurs et calorimètres.

8. Il appartient aux copropriétaires de signer les contrats nécessaires à l'instauration de la radio-télédistribution, seuls les tubages étant prévus mais non les raccordements eux-mêmes (cfr plus haut).

VI. MODIFICATION

Jusqu'à parachèvement complet de l'immeuble, l'architecte, auteur des plans, conserve le droit de modifier les parties communes, en vue d'assurer une exécution conforme aux règles de l'art, ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes ou même des parties privatives. Cette réserve est exprimée par le signataire de l'acte dont le présent statut réel est une annexe, au titre de stipulation pour autrui. Le même signataire se réserve le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'il se propose d'offrir en vente et de réduire ou augmenter les quotités indivises, sans intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs. Entre autres, il pourra si il le juge bon, reculer la limite de cloisonnement des parties privatives contiguës aux parties communes avec, comme conséquence immédiate, que la superficie ainsi abandonnée sera d'office englobée dans les parties communes. Il conserve également le droit d'empiéter sur les surfaces réputées communes (par une présomption que lui seul peut renverser) et situées à tous les niveaux.

Au cas d'empiètement sur les parties communes, comme précisé ci-dessus, il n'y aura pas modification des quotités indivises et les autres copropriétaires, antérieurs ou postérieurs, n'auront droit à aucune compensation, quelle qu'elle soit.

Toute modification du genre énoncé ci-dessus ne pourra se faire que par acte authentique, accompagné d'un plan décrivant la situation antérieure et la situation nouvelle.

Les réserves de droits figurant ci-dessus valent également pour tout percement vertical amenant une intercommunication entre deux niveaux différents.

A titre purement indicatif, le signataire de l'acte dont le présent statut est une annexe désigne comme particulièrement susceptible de modifications, le plan intéressant le rez-de-chaussée arrière et, à ce point de vue :

a) Sur demande de l'acquéreur d'un emplacement de parcage, ledit signataire est habilité à élever des murs qui transformeront un emplacement de parcage en garage, ce qui présuppose également l'installation d'une porte; quant au type de mur et au type de porte, le choix du premier acquéreur passant pareille commande sera déterminant, et les commandes ultérieures d'autres amateurs devront être calquées sur la première.

b) Au cas où un acquéreur se présenterait pour acquérir plusieurs emplacements de parcage pour en faire un dépôt ou pour toute autre destination qui ne soit pas de nature à incommoder les copropriétaires ou usagers de la surface en principe réservée au parcage, ledit signataire possède le droit, comme dit plus haut, d'empiéter sur l'aire de circulation pour aménager un local qui serait dès lors fermé mais, ce, dans la mesure où pareille construction n'entraverait pas la circulation des voitures à parquer sur les emplacements déjà acquis au moment où cette modification et transformation seraient décidées. En pareil cas, l'acquéreur verrait cumulées dans son chef les quotités attribuées aux emplacements de parcage acquis, même si, par empiètement sur la superficie commune, les mètres carrés qu'il acquerrait privativement seraient, au total, supérieurs à l'addition des mètres carrés consacrés aux emplacements de parcage prévus au statut de copropriété et englobés dans ladite construction. Ce dépôt pourra être vendu ou loué à un tiers par rapport à l'immeuble, comme l'eussent pu l'être les emplacements de parcage disparus.

De tout ce qui précède, il résulte à suffisance que les modifications qui peuvent être apportées peuvent viser la destination des locaux elle-même aussi bien que la division et la répartition.

VII. JARDINETS

Les jardinets, où qu'ils soient situés, sont parties communes et inaccessibles, sinon au personnel chargé d'en assurer l'entretien.

VIII. AFFECTATION PROVISOIRE ET DEFINITIVE

En dehors des règles déjà exprimées de manière formelle ci-dessus, est ici énoncé le principe général : en plusieurs endroits de l'immeuble, se trouvent soit des locaux décrits sous la rubrique des parties communes soit des espaces demeurés libres de toute affectation.

Le signataire de l'acte dont le présent statut est une annexe se réserve le droit de donner une affectation privative à ces locaux, de même que d'établir des locaux privatifs ou des surfaces privatives (de jouissance privative) partout dans l'immeuble et, ce, sans modification aucune des quotités dont question supra.

Ces locaux et emplacements font donc partie de la communauté pour autant que, lorsque ledit signataire aura vidé ses mains du dernier dixmillième des dixmille/dixmillièmes de copropriété, il n'ait pas fait usage de la faculté qu'il se réserve par les présentes.

IX. COPROPRIETE - SERVITUDES

1. Il est rappelé ici, pour mémoire, que sont considérées comme reproduites dans les présents textes toutes les servitudes de droit découlant de la copropriété dans les immeubles à appartements multiples, impliquées du fait de cette copropriété ou dont l'établissement peut être considéré comme utile ou simplement avantageux pour l'ensemble des copropriétaires ou une partie notable d'entre eux.

2. Pour mémoire également, il est ici rappelé l'obligation dans laquelle se trouvent les copropriétaires, en raison du caractère de la copropriété, de conserver l'indivision de toutes les parties et choses déclarées communes et qui le sont par nature, sans jamais pouvoir en réclamer le partage ou la licitation et, ce, conformément au paragraphe 9 de l'article 577 bis du Code civil.

3. L'emplacement de parcage numéro 1 est frappé d'une servitude de passage au profit des parties communes, soit pour permettre l'accès au sas menant à la chaufferie, le passage devant être admis aussi souvent et aussi longtemps que le commande les nécessités découlant de l'existence de la chaufferie.

Il en est de même en ce qui concerne : le garage G1 grevé de semblable servitude au profit de la cave numéro 9, le G2 au profit de la cave C10, le G3 au profit de la cave C11, le G4 au profit de la cave C12 et le G5 au profit de la cave C13, si les propriétaires sont différents.

4. Les surfaces A/R et C/R possèdent une issue sur le palier commun, face à l'ascenseur. Cette issue ne peut être utilisée que comme issue de secours de ces surfaces vers le hall commun et l'entrée principale, l'issue normale de ces

PL
H.
/

surfaces étant l'"entrée secondaire" qui leur est réservée.

Cette restriction ne sera levée que si ces surfaces sont affectées à usage résidentiel au moins partiel (et donc avec habitation) et uniquement dans la mesure où le propriétaire de cette surface sera propriétaire d'un garage, de l'emplacement de parcage ou d'une cave et pour se rendre à ces endroits.

X. REPARTITION DES CHARGES - ASSURANCES

Dans le règlement d'ordre intérieur se trouvent énoncées les règles de répartition des charges communes entre les divers copropriétaires ou titulaires de droit de jouissance ainsi qu'une section traitant des assurances.

Est ici énoncé, dans le statut réel, le principe suivant lequel aucune modification dans la répartition des charges, telle qu'elle est établie par le règlement d'ordre intérieur, ne peut être admise si ce n'est à l'unanimité des voix des copropriétaires, titulaires de droit de jouissance inclus, s'ils sont visés par une proposition de modification.

Le principe qui vient d'être énoncé est également applicable à la section traitant des assurances et, en particulier, des paiements à faire par les copropriétaires ou des paiements à faire aux copropriétaires suivant les hypothèses.

La règle de l'unanimité ci-dessus, en matière de modification de toute disposition figurant dans le statut réel, est explicitée ci-dessous.

IX. MODIFICATIONS - ASSEMBLEE ET QUORUM

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est convoquée avec, à son ordre du jour, un point se rapportant au statut réel, sa procédure sera obligatoirement celle du règlement d'ordre intérieur se rapportant à l'assemblée générale, mais une modification du présent statut n'est possible qu'à l'unanimité des droits de vote et ne peut porter atteinte aux droits réservés par le signataire de l'acte dont le présent statut est une annexe.

L'unanimité dont question ci-dessus est, dans le statut réel, une unanimité sans dérogation; ceci signifie qu'il s'agit bien du vote unanime de tous les copropriétaires et non pas, comme précisé dans le règlement d'ordre intérieur

et pour les matières propres à celui-ci, une majorité (ou une unanimité) provenant d'une interprétation des intentions des copropriétaires absents lors de l'assemblée. Il s'agit donc bien d'un vote groupant toutes les quotités de copropriété et d'indivision forcée.

Après ce vote, et par le seul fait qu'il ait été exprimé conformément à la présente disposition, tous les copropriétaires seront obligés de se présenter, lorsque pareil acte sera nécessaire, devant le Notaire chargé de donner valeur authentique, aux dispositions nouvelles résultant du vote; le cas échéant, ils seront assignés à cette fin pour s'y entendre condamner ou voir le jugement tenir lieu d'acte en ce qui les concerne.

de la leau'

Lemf

HG

Enregistre *neuf* roles, *sans* renvoi

À Saint-Jacques-Noyon Enregistrement,

le *20* *juin* *1977*.

Val. *125* folio *20* page *26*

Reçu: *deux cent vingt cinq* / -

225

Le Receveur,
[Signature]
PANNEGOUCKE A.

ANNEXE RREGLEMENT D'ORDRE INTERIEURSECTION I : Service de l'immeubleArticle I/1

L'immeuble ne comportant pas de conciergerie, il sera fait appel, par le gérant, sur délégation de l'assemblée générale, à du personnel extérieur pour l'entretien des parties communes.

Article I/2

Le personnel extérieur chargé de missions diverses ne doit recevoir d'ordre que du gérant.

Article I/3

Le gérant sera tenu de résilier les contrats domestiques divers en cours si l'assemblée des copropriétaires ou le conseil de gérance le décident, faute de quoi le congédiement sera confié à un délégué de l'assemblée ou du conseil de gérance.

9/4.

SECTION II : Gérance - Conseil de gérance

Article II/1 : Gérant

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un gérant choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, pour le temps qu'elle détermine; cette assemblée fixe la rémunération du gérant.

Article II/2 : Suppléance

Si le gérant est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance en exerce la fonction.

Article II/3 : Conseil de gérance

Infra, sous la rubrique "assemblée générale", se trouve mentionnée l'existence du bureau de l'assemblée ou "conseil de gérance".

Ce conseil surveille la gestion du gérant et ordonne les travaux indispensables non-urgents; il reçoit en outre les délégations de pouvoir que l'assemblée générale juge utiles.

Le conseil de gérance délibère valablement si plus de la moitié de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité, avec, la cas échéant, prépondérance à la voix du président.

Le gérant assiste aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Article II/4 : Secrétariat

Si le gérant est un copropriétaire et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés

par l'assemblée.

Article II/5 : Gérant - Mission générale

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement des services communs, de décider éventuellement les travaux de réparations urgentes, et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

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

Article II/6 : Gérant - Pouvoirs particuliers

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques . Il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article II/7 : Comptes - Fonds de réserve

Le gérant présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes; le montant en sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après avoir statué sur l'opportunité de la constitution d'un fonds de réserve, fixera, si la décision est affirmative, les sommes à verser par les propriétaires, le placement de ce fonds de réserve (en attendant son utilisation) et son utilisation.

Handwritten signature and initials

Article II/8 : Provisions - Sanctions

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale et, en cas de défaillance et avec l'autorisation du conseil de gérance, de bloquer les services communs desservant l'appartement visé; le copropriétaire en défaut, après envoi d'une lettre recommandée, sera débiteur de plein droit d'une amende de cent francs, par jour de retard depuis la date d'exigibilité; cette amende sera versée au fonds de réserve (ou, le cas échéant, en constituera un).

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cette effet, un mandat contractuel et irrévocable.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux d'usage en matière commerciale. Durant la période de carence, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence des sommes dues. Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement

vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Article II/9 : Gérant - Mandat

Le gérant est chargé d'encaisser les recettes qui proviendront des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités prévues.

fil off
/

SECTION III : Assemblée générale

Article III/1 : Compétence

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

Article III/2 : Principes généraux

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

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires (présents ou non) sur les points se trouvant à l'ordre du jour.

Article III/3 : Présences et votes

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des voix (ou toutes les voix lorsque l'unanimité est requise) de tous les copropriétaires.

Si l'assemblée ne réunit pas ces conditions, une nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai de dix jours (au moins) et vingt jours (au plus) avec le même ordre du jour, et délibèrera quel que soit le nombre de voix présentes ou représentées, même dans le cas où les trois/quarts ou la totalité des voix de tous les copropriétaires sont requis; en effet, dans ce cas, les copropriétaires absents et non représentés sont réputés indifférents et raliés aux décisions prises par la majorité et viennent donc grossir celle-ci lorsqu'un quorum doit être atteint lors d'un vote, pour voir si ce quorum est atteint ou non.

Le vote par écrit est admis par lettre recommandée adressée au gérant avant la séance.

Article III/4 : Fixation

L'assemblée générale statutaire se tient d'office, chaque année, dans la première quinzaine du mois de mai, dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en exerce les fonctions.

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

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

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins un/tiers des quotités existantes; en cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires, appuyé par le quorum prévu.

Article III/5 : Convocations

Les convocations sont faites dix jours, au moins, et vingt jours, au plus, avant l'assemblée, par lettre recommandée; la convocation sera valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix

PLA ch.

présentes ou représentées, pourra décider que les convocations seront faites par simple lettre, sauf les cas ci-après prévus.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, mais obligatoirement par lettre recommandée.

Article III/6 : Ordre du jour

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter toutes autres questions, mais, suite à ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire ne peut être prise, sauf en cas d'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article III/7 : Mandats

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, avec voix consultative seulement.

Toutefois, s'il a reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon leurs instructions, écrites ou non. Les instructions écrites reteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant et des membres de la famille du copropriétaire jusqu'au quatrième degré inclus, ou encore

d'un associé dans une société légalement constituée, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou titulaire au moins d'un droit réel ou de jouissance sur une partie du bien. Toutefois, chacun des copropriétaires pourra désigner comme mandataire un avocat ou un notaire.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouve appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou incapables (ces derniers représentés comme de droit), soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués et auront droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais il devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité; la procuration, qui sera donnée à cette occasion, ou le procès-verbal d'élection, devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article III/8 : Bureau ou "Conseil de gérance"

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et des assesseurs qui forment le bureau ou "Conseil de gérance". Ils peuvent être réélus.

Article III/9 : Secrétaire d'assemblée

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée et qui peut être le gérant.

Handwritten signature and initials in the bottom left margin.

Article III/10 : Liste de présence

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, ses assesseurs et le secrétaire.

Article III/11 : Droits de vote

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités en copropriété (voir statut réel et éventuellement titres de propriété).

Article III/12 : Majorités exigées

Les résolutions sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte, ou même l'unanimité, est exigée par les textes.

En cas de parité des voix, la proposition est rejetée.

Lorsqu'une majorité plus élevée que la simple majorité est requise, le vote, conformément à ce qui est dit plus haut, ne pourra avoir lieu, lors d'une première assemblée que si la proportion requise des voix de tous les copropriétaires est présente ou représentée; ce n'est que lors d'une seconde assemblée qu'il ne sera plus tenu compte que des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par écrit, avec les conséquences énoncées sous l'article III/3.

De façon générale - et sauf stipulation contraire des textes - les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la simple majorité des voix.

Lorsque la règle de l'unanimité est imposée, lors d'une seconde assemblée, elle doit être interprétée comme suit :

les "absents" (c'est-à-dire les copropriétaires qui n'ont pas répondu à la convocation, n'ont pas désigné valablement un mandataire ou n'ont pas, par écrit, manifesté leur opposition au point visé) sont réputés indifférents et ralliés d'avance à la décision de l'assemblée, celle-ci ne pouvant voir son activité paralysée par la négligence ou l'indifférence de l'un ou l'autre des copropriétaires.

Vu les conséquences de cette disposition, de part et d'autre toutes précautions seront prises pour fournir les preuves de fait nécessaires en cas de contestation.

Article III/13 : Cas particulier

Si, pour une raison quelconque, il était proposé d'introduire une action en justice contre un tiers non copropriétaire, action qui aurait trait à la défense des biens de la communauté, tant en propriété qu'en jouissance, et qui intéresserait par conséquent tous les copropriétaires, la majorité des deux/tiers des voix de tous les copropriétaires sera nécessaire pour en prendre la décision.

Article III/14 : Présentation des comptes

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer aux copropriétaires quinze jours avant la réunion. Le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives.

Ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission et conclure.

L'assemblée peut décider de faire accomplir cette mission, confiée au conseil de gérance, par un vérificateur qu'elle nommera.

Handwritten signature and initials in the bottom left margin.

Les copropriétaires signaleront au président (ou au vérificateur) et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article III/15 : Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut consulter ces textes et en prendre copie, sans déplacement des documents.

Article III/16 : Communautés

Dans la section qui traite de la répartition des charges et des recettes communes peuvent être prévues diverses "communautés".

Ces "communautés" ont pour but, si elles sont prévues, de permettre une répartition des charges en fonction des utilisations réelles et, dès lors, en vertu du principe que celui qui paie est également celui qui décide, il y a lieu de considérer que, lorsque des comptes particuliers sont établis par référence à une communauté, ce sont les membres de cette communauté qui ont, seuls, voix au chapitre pour les décisions à prendre et les paiements à exécuter.

En pareil cas, la "communauté" se réunit en "assemblée générale" et procède par analogie avec les textes qui ont été édictés et visent les assemblées générales de tous les copropriétaires; l'ensemble des droits de vote attachés à une communauté est le total des quotités en copropriété et indivision forcée des locaux qui font partie de cette communauté, et c'est par rapport à ce chiffre que doivent se

compter les présences et les votes.

Rien n'empêche qu'une assemblée générale de communauté soit convoquée pour une matière particulière et que l'assemblée générale des copropriétaires ne soit convoquée, elle, que pour les matières d'intérêt général.

L'assemblée générale d'une communauté est présidée par le titulaire du plus grand nombre de quotités dans la communauté réunie.

Rien n'empêche, ultérieurement, que des communautés soient créées si elle ne sont pas prévues dès l'abord, ou que de nouvelles soient créées, avec réglementation adéquate, par un vote unanime de tous les copropriétaires.

Les communautés, actuelles ou futures, voient leur compétence limitée par l'unité architecturale de l'immeuble vu de l'extérieur, laquelle, en tout état de cause, reste l'apanage de l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

4 dt
y

SECTION IV : Répartition des charges et recettes communes

Article IV/1 : Précisions diverses

La consommation d'un compteur particulier incombe à son titulaire. Les consommations relatives aux parties communes incombent à l'ensemble des copropriétaires.

Peuvent également être prévus : divers compteurs desservant une collectivité spéciale (exemple : une collectivité de caves privatives, de garages, etc...) avec prise en charge par cette collectivité des dépenses y afférentes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau ou l'électricité, l'abonnement et la consommation seront considérés comme dépenses communes, sous réserve de l'établissement de décompteurs à destination précise.

L'ascenseur est, au point de vue électricité, branché sur un compteur spécial.

Article IV/2 : Imputations

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités de copropriété de chacun, fixées dans le statut réel.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sauf exceptions dans le présent règlement.

Sauf convention contraire (voir, entre autres, le cahier des charges ou les clauses et conditions de vente), la participation dans les dépenses prend cours à la signature de l'acte authentique d'achat.

Article IV/3 : Dérogation

La répartition des charges communes ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Article IV/4 : Nature des Dépenses

Les charges communes comprennent toutes les dépenses d'équipement, conservations, entretien, restauration, assurances, éclairage, chauffage et administration du bien commun.

Article IV/5 : Catégories

1. Ces charges sont ou générales ou spéciales.
2. Les charges générales intéressent l'immeuble tout entier.
3. Les charges spéciales intéressent une partie de la copropriété, parce que relatives à des parties communes à l'usage (pratiquement) exclusif de certains copropriétaires. Il en est ainsi de la zone consacrée aux garages et emplacement de parcage, ainsi que de la voie d'accès menant de cette zone à la voie publique; il en est de même pour l'"entrée secondaire".
4. En rapport avec la zone "garages", l'immeuble est donc divisé en une communauté des "garages et emplacements de parcage" et une communauté "résidentielle", cette dernière comprenant les quotités attachées aux appartements et assumant les charges relatives à ses niveaux tandis que la première assume les charges relatives à la zone qui lui est propre et qui vient d'être définie, outre le passage de cette zone vers la voie publique.
5. Dans la communauté résidentielle, aussi longtemps que les "surfaces" A/R et C/R n'utilisent leur issue face à

M. G.
[Signature]

l'ascenseur que comme "issue de secours", leurs quotités sont distraites du total des quotités composant la "communauté résidentielle" pour les comptes à établir en ce qui concerne la cage d'escaliers, l'ascenseur, le hall principal et le porche; ces "comptes" visent, pour l'exception établie : l'entretien, les réparations courantes, les consommations d'électricité; l'exception ne vaut pas pour les dépenses d'investissement, telles qu'elles seront définies par l'assemblée, conformément à l'article IV/9.

Article IV/6 : Chauffage central et eau chaude

Des calorimètres et des compteurs de passage d'eau chaude étant prévus :

a) toutes les dépenses d'entretien et de consommation du chauffage (chauffage des radiateurs et production d'eau chaude) sont imputées en fonction des quotités en copropriété à concurrence de vingt pour cent et en fonction des consommations constatées pour les quatre vingts pour cent restants;

b) les quotités réservées aux garages ou emplacements de parcage sont exclues de ces répartitions, seule la communauté "résidentielle" étant intéressée.

La même chaudière produisant indifféremment des calories destinées au chauffage des radiateurs et à celui de l'eau des besoins domestiques, une partie du gaz consommé est imputée à un compte chauffage de l'eau et le solde à un compte chauffage des radiateurs; la part imputée au compte "chauffage de l'eau" est calculée par rapport à la consommation totale d'eau chaude en tenant compte d'un postulat : quinze mètres cubes de gaz chauffent un mètre cube d'eau. Le postulat peut être remplacé par un autre chiffre, sur décision d'une assemblée générale statuant à la

majorité simple et prenant la moyenne de trois estimations d'organismes compétents en cette matière.

Les frais de chauffage autres que le gaz (entretien et réparation de la chaudière, etc...) seront imputés aux comptes "chauffage des radiateurs" et "production d'eau chaude" proportionnellement à la répartition du gaz.

Article IV/7 : Ascenseur

Les dépenses relatives à l'ascenseur sont réparties entre l'ensemble des quotités en copropriété et indivision forcée, ledit ascenseur desservant tous les niveaux, y compris celui du parking.

Article IV/8 : Communauté de "parcage"

La communauté de parcage est une collectivité spéciale créée pour décider des dépenses à consentir et supporter les frais entraînés par l'existence d'une rampe d'accès et d'une aire de manoeuvre pour les véhicules automobiles.

Les calculs seront effectués en fonction du nombre de quotités de copropriété attachées à ces emplacements, si tous sont dotés de quotités; s'il y a des emplacements "jouissance privative d'une superficie commune", ce critère sera remplacé par le nombre effectif des emplacements de parcage.

La communauté de parcage sera une et chaque emplacement de parcage, où qu'il soit situé, supportera sa quote-part des dépenses communes, qui seront celles consenties pour l'ensemble de la communauté de parcage, sans distinction ou localisation.

Parmi les obligations se trouve précisée celle

2/4 2/4
/

d'entretenir le trottoir public, face à l'entrée carrossable.

S'il est possible, le changement dans la destination de "parcage" n'exonère en rien le copropriétaire de ses obligations premières; son "dépôt" (par exemple) sera toujours considéré comme "emplacement de parcage" ou "garage".

Article IV/9 : Entretien et/ou Investissement

Pour éviter toute contestation en matière de dépenses d'entretien et réparations, dans le domaine du chauffage une assemblée générale de tous les copropriétaires complètera le présent règlement sous l'angle d'une précision : nécessité ou utilité de prévoir la limitation des imputations, en comptes spéciaux, à des dépenses d'entretien, en renvoyant aux comptes généraux les investissements, quitte à fixer un montant de facture sous lequel les comptes spéciaux joueront et au-dessus duquel les comptes généraux subiront la charge (sans préjudice à l'existence de communautés).

Article IV/10 : Recours

Les copropriétaires conservent tous leurs recours contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires (sauf les subrogations prévues par les contrats d'assurances).

Article IV/11 : Fait personnel

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

Article IV/12 : Responsabilité

La gérance ne connaît que les copropriétaires lesquels sont responsables des agissements de leurs ayants-droit

quelconques.

24 9/4
/

SECTION V : Réparations et travaux

Article V/1 : Principe d'imputation

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant les quotités en copropriété de chacun, fixées dans le statut réel (ou, le cas échéant, les titres de propriété) sauf exceptions prévues par le présent règlement.

Article V/2 : Catégories

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

Article V/3 : Cas d'urgence - Compétence

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

Article V/4 : Travaux non urgents

Les réparations indispensables mais non urgentes sont décidées par le conseil de gérance, lequel est juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article V/5 : Travaux d'amélioration

Les réparations et les travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, devront être demandés par au moins un/quarter des voix de tous les copropriétaires et seront soumis à une assemblée

générale ordinaire ou extraordinaire, statuant comme dit ci-dessus.

Article V/6 : Modifications aux choses communes

Les travaux modifiant les choses communes ne pourront être décidés et exécutés que dans les conditions suivantes :

1) Ceux qui intéressent le gros-oeuvre, le style et l'harmonie de l'immeuble, des façades et accès, requièrent toujours et dans tous les cas l'unanimité des voix des copropriétaires.

Il en est ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des balcons, volets et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes générales.

2) Ceux qui ne rentrent pas dans les catégories citées au 1) ci-dessus requièrent les trois/quarts des voix de tous les copropriétaires, sauf s'il s'agit de travaux de modification non indispensables, entraînant un agrément ou une amélioration ; ceux-ci devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un/quarter des voix de tous les copropriétaires et ne pourront être décidés et exécutés qu'avec l'accord de l'unanimité des copropriétaires ; toutefois, ils pourront être décidés et exécutés par une majorité de trois/quarts des voix de tous les copropriétaires, à condition que ces trois/quarts s'engagent à en supporter seuls le coût.

Tout ce qui est prévu au 2) ci-dessus requiert la surveillance de l'architecte-auteur des plans, ou d'un autre architecte désigné par l'assemblée générale.

Les honoraires dus à l'architecte seront à supporter

Ally 9/9

comme le coût des travaux suivant ce qui est dit ci-dessus.

Article V/7 : Accès aux parties privatives

Les copropriétaires devront donner accès dans leurs locaux pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes (notamment des regards ou boîtes à suie) pour tout débouchage des vide-poubelles, etc...

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

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

Les copropriétaires devront, sans limitation de durée, supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, sauf recours éventuel contre des tiers responsables.

SECTION VI : AssurancesArticle VI/1 : Principes

L'assurance de l'ensemble de l'immeuble, parties communes et privatives, à l'exclusion des meubles, sera conclue, au nom et pour compte de tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avion, les dégâts des eaux, les bris de vitrage, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la tempête, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le gérant, mandataire des copropriétaires, exécutera les décisions de l'assemblée et, en particulier, acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, après décision de l'assemblée, pour la conclusion de ces assurances, si nécessaire; le gérant pourra, de plein droit, signer valablement les contrats, sauf décision contraire de l'assemblée.

Chacun des propriétaires aura droit à une copie de chaque contrat.

Article VI/2 : Surprime

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

g. g. H.

à charge exclusive de ce dernier.

Article VI/3 : Sinistres et indemnités

§1. En cas de sinistre-incendie, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence du conseil de gérance, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale, mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires résultant des lois en la matière, et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice : leur intervention devra donc être demandée s'il y a lieu.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité 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 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 courront au taux légal, de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai; les copropriétaires conserveront leur recours contre celui qui bénéficierait, du chef de la remise en état, d'une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

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

Il sera tenu compte, le cas échéant, de l'existence des communautés particulières.

Des dispositions ci-dessus, résulte la possibilité de voir, par leurs versements, des copropriétaires contribuer à la remise en état de l'appartement d'un copropriétaire, suivant l'importance des dégâts et la répartition entre parties communes et privatives; cette règle générale constitue une forme d'assurance "mutuelle" et de solidarité, en même temps qu'elle évite des discussions techniques de ventilation communs/privatifs; elle est donc de stricte application.

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

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

Toutefois, dans ce cas de la reconstruction, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus - si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée - de céder (ou, si tous ne désirent 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.

4/11
✓

Le prix de cession, à défaut d'accord entre 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, qui agira en qualité de tiers arbitre; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon. Le rapport des experts sera déposé dans le mois qui suivra leur nomination.

La procédure sera celle prévue par le Code Judiciaire.

Les frais d'expertise et d'arbitrage éventuel seront supportés à parts égales entre les parties.

Le prix sera payé au comptant.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans la copropriété.

§2. En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, même si aucune indemnité n'était recueillie, les règles établies ci-avant seront applicables : reconstruction (sauf décision contraire de l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix de tous les copropriétaires) avec priorité de cession, par ceux qui s'opposent à la reconstruction, aux copropriétaires qui le demanderaient.

En cas de non reconstruction, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

Le produit de la licitation éventuelle sera partagé entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans la copropriété, de même que toutes indemnités d'assurance éventuelles.

Article VI/4 : Compléments d'assurances

A. Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

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

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

Article VI/5 : Responsabilité civile

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et notamment pour tous accidents pouvant arriver au personnel chargé du nettoyage, ou provenir de l'état du bâtiment, ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

2/4
9/4
/

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans l'immeuble.

Article VI/6 : Communautés - Imputations

La création de collectivités spéciales entraînera, le cas échéant, une réunion du conseil de gérance chargé en l'occurrence de déterminer souverainement, en cas de sinistre, l'assemblée (générale ou particulière) compétente pour la matière traitée; sa décision tiendra nécessairement compte de l'existence éventuelle de polices distinctes contractées par une collectivité à son profit et de la localisation du sinistre, toutes considérations pouvant entraîner la nécessité de ventilations dans les estimations aussi bien dans les compétences; à cette fin, le conseil pourra se faire assister par un expert dont les honoraires seront réglés au titre de dépense commune générale, en toute hypothèse.

SECTION VII : Police intérieureArticle VII/1 : Programme

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

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

Article VII/2 : Cheminées

Les cheminées privées, s'il en existe, seront ramonées au moins une fois l'an.

Article VII/3 : Fenêtres

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni linges et autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés aux fenêtres; ils seront de teinte claire, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres (voile dit "suisse").

Article VII/4 : Emménagements

Les emménagements et déménagements se font uniquement par la façade.

Un préavis de huit jours au moins est à envoyer au gérant.

4 9/4
/

Article VII/5 : Bois

Les propriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans leur cave, et ne pourront le monter que le matin avant dix heures.

Article VII/6 : Dégagements communs

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

Les tapis ne pourront être secoués ou battus qu'aux endroits et heures qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de literie, habits, meubles, cirage de chaussures, etc...

Article VII/7 : Animaux

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux - tous ces animaux de petite taille - qu'à titre de tolérance; si l'un ou l'autre des animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par le bruit l'odeur ou autrement, l'assemblée générale pourra ordonner, à la majorité des trois/quarts des voix de tous les copropriétaires, de retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra l'astreindre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

Article VII/8 : Jouissance paisible

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

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique (et notamment les appareils de radio et de télévision) est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que ces appareils incommodent les autres occupants de l'immeuble et, cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception des émissions de radio et de télévision : aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble, et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

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

4
H.
P.

Article VII/9 : Baux

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

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

A l'exception des surface A/R et C/R, la résidence est un ensemble à usage essentiellement résidentiel; la notion d'habitation sans exercice de profession est, par conséquent, la notion dominante dans toute interprétation. :

Toute exploitation commerciale est en principe interdite, ce qui ne signifie pas qu'un titulaire de registre de commerce ne puisse y exercer sa profession du moment que celle-ci ne demande pas de manifestation extérieure ou rompant avec la notion résidentielle exprimée ci-dessus.

Les surfaces A/R et C/R peuvent être affectées à usage de "bureau".

Les appartements pourront notamment être affectés aux études d'officiers ministériels, cabinets d'avocat, médecin, architecte, agent d'assurances, arbitre de commerce ou autres professions similaires. Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions libérales de même nature soient exercées dans l'immeuble.

Par ailleurs, un certain nombre de précisions négatives sont apportées :

a) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ne sera toléré dans le bien;

b) aucun métier, commerce ou industrie occasionnant du bruit ou pouvant nuire aux occupants par l'odeur, les émanations ou d'autres manières ne pourront être exercés dans le bien;

c) aucune pension de famille, aucun hôtel meublé, restaurant, débit de boissons, ne seront tolérés;

c) aucun hôpital, maison de santé, maternité ou installation de sage-femme prenant des pensionnaires, ou garderie d'enfants, clinique ou profession similaire, ne seront admis.

Article VII/10 : Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est seule autorisée, l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location d'un appartement de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer, sur la porte particulière des appartements, une plaque de modèle et dimension admis par l'assemblée générale, indiquant les nom et profession de l'occupant.

4 d/c
→

Dans les halls d'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourra figurer le nom ou la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Les inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

A l'extérieur du bâtiment, le signataire de l'acte dont le présent règlement est une annexe conserve le droit de placer, à l'endroit jugé bon par lui, un panneau destiné à recevoir les "plaques professionnelles" permettant aux visiteurs de constater, sans même entrer dans l'immeuble, que l'interlocuteur qu'ils désirent rencontrer y exerce sa profession.

La première plaque professionnelle aura ses dimensions et caractères fixés par ce même "signataire" et les plaques ultérieures devront respecter les normes imposées pour cette plaque "type".

Article VII/11 : Appartements - Locations

Pour conserver le caractère résidentiel et tranquille de l'immeuble, les locations d'appartements ("garnis" ou non) et les sous-locations devront être prévues pour une durée d'une année au moins, le tout sauf autorisation du conseil de gérance.

Toute infraction à cette disposition sera sanctionnée par la débetion d'une amende de cent francs par jour d'infraction, décrétée par l'assemblée générale après établissement des faits; le montant ainsi touché sera versé au fonds de réserve.

Article VII/12 : Caves et emplacements - Locations

Les caves ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires; les emplacements de parcage peuvent être loués à des tiers, de même que les garages.

Article VII/13 : Dépôts interdits

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

Article VII/14 : Décharges

Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses, de produits détergents ou caustiques qu'avec la plus grande modération; les produits détergents doivent être "à mousse freinée".

Tous dommages ou inconvénients résultant des procédés dont question ci-avant seront mis à charge entière du ou des responsables.

En cas de contestation de responsabilité, seront d'application les notions d'usage en matière de responsabilité incendie (article 1734 du Code Civil).

Article VII/15 : Véhicules - Règles d'usage

Les voitures ne peuvent être lavées à grandes eaux, aussi bien dans les parties communes que dans les parties privatives; elles doivent circuler "à pas d'homme" et l'usage d'avertisseur sonore est interdit, de même que celui des chargeurs de batterie.

La collectivité des emplacements de parcage a le droit, si elle l'estime utile, d'établir par marquage au sol ou autrement certaines règles destinées à éviter tout risque

dy dk.

d'accident dans l'usage de la zone prévue pour le parcage des voitures et l'aire de manoeuvre; elle peut de même installer des signaux lumineux ou non : il seront obligatoires pour les usagers. Elle pourra proposer des mesures de coercition à l'assemblée générale de cette collectivité, si un usager, par des infractions répétées et dûment prouvées, constitue un risque d'accident ou un danger quelconque.

Si l'assemblée de cette collectivité estime utile d'établir une réglementation complémentaire, elle devra en tout cas respecter les principes suivants :

a) obligation pour tout véhicule de stationner à l'emplacement qui lui est réservé, ce qui suppose l'interdiction de l'arrêt sur les parties réservées à la circulation ou sur les autres emplacements;

b) obligation de circuler feux de croisement allumés;

c) obligation, une fois le véhicule à l'arrêt, de couper immédiatement le moteur et de prendre toute disposition pour que l'intérieur du véhicule ne soit pas accessible à qui n'est pas détenteur de la clef;

d) obligations, pour un titulaire, de réparer les dégâts causés par lui-même ou par ses préposés ou par son véhicule, en ce compris le fait de souiller exagérément le sol de l'emplacement de stationnement par des taches d'huile ou de graisse;

e) interdiction de vidanger ou de graphiter;

f) interdiction de laisser des produits inflammables sur place, la présence d'essence n'étant autorisée que dans

la voiture elle-même, soit dans le réservoir, soit dans un bidon de réserve situé dans le coffre;

g) interdiction de donner des leçons de conduite automobile à l'intérieur de l'immeuble;

h) obligation de déposer à la conciergerie ou, à défaut de conciergerie, chez le gérant, une fiche portant le numéro de la plaque de la ou des automobiles autorisées à stationner sur l'emplacement de parcage, avec indication du nom du ou des titulaires de cet emplacement, de son numéro de téléphone et de son adresse exacte;

i) obligation de déposer de même une autorisation délivrée au concierge et/ou au gérant de faire intervenir une dépanneuse pour remorquer sur la voie publique le véhicule en infraction par rapport aux règles édictées et entravant, par sa présence, la libre circulation des autres usagers, avec décharge de responsabilité tant pour le concierge que pour le gérant, seule la responsabilité professionnelle des dépanneurs pouvant être mise en cause pour faute dans l'exercice normal de leur profession;

j) obligation de respecter la destination : "emplacement de parcage", aussi longtemps qu'une transformation n'a pas été régulièrement opérée, modifiant cette destination première, lorsque pareille transformation est possible.

Article VII/16 : Volets et persiennes

Si, après achèvement de la construction, les propriétaires désirent établir des persiennes ou volets extérieurs aux étages, il devront être de modèle agréé par l'assemblée générale; ils seront privatifs (voir statut réel) mais la peinture de tous les volets ou persiennes

1 9/9

extérieures sera une charge commune, pour motif d'esthétique (aspect de la façade de l'immeuble).

Article VII/17 : Téléphonie - Radio - Télévision

Des postes privés de téléphonie, radiodiffusion et télévision sont autorisés; le telex également, le cas échéant.

L'installation "radio-télédistribution" est prévue et seule autorisée.

Les "conducteurs", pour ces installations, devront obligatoirement emprunter les tubages prévus à cet effet, à l'exclusion de tout autre emplacement.

Article VII/18 : Obstruction - Conséquences

Lorsqu'une obstruction d'une gaine vide-poubelles entraînera des débours, ceux-ci seront répartis, faute d'une localisation plus précise, en compte personnel et proportionnellement entre les copropriétaires des appartements dont les accès à ces gaines sont situés au-dessus du niveau de l'obstruction; la répartition sera faite en autant de parts qu'il y aura d'accès à la gaine visée.

Il en sera de même pour les obstructions de descentes communes d'eaux usées.

Article VII/19 : Emménagements - Ascenseurs

Aucun meuble ne peut être introduit dans l'ascenseur, sauf autorisation - le cas échéant conditionnelle - du gérant.

SECTION VIII : Dispositions généralesArticle VIII/1 : Arbitrage

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application de la charte de l'immeuble seront soumises à l'arbitrage.

Cet arbitrage fonctionnera conformément aux règles prévues, pour cet objet, par le Code Judiciaire.

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


Article VIII/2 : Opposabilité

La charte de l'immeuble, statut réel et règlement d'ordre intérieur, s'impose à tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi qu'à tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ou bien ce document sera transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes contiendront la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de la charte et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque ou d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résultant.

Article VIII/3 : Modifications du règlement

L'assemblée générale peut, à tout moment et en n'importe quelle matière, compléter ou modifier le règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble :



lorsqu'une majorité spéciale est prévue dans un article, elle devra respecter cette même majorité pour pouvoir le modifier.

Le présent article ne peut, en toute manière, être modifié qu'à la majorité de huit/dixièmes des voix de tous les copropriétaires.

Article VIII/4 : Communautés

Les "communautés" peuvent, dans leur sphère de compétence (parties communes spéciales) compléter le présent règlement, chacune pour sa sphère, à charge d'en prévenir le conseil de gérance, qui jugera s'il y a ou non empiètement sur les matières réservées à l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

Article VIII/5 : Procédure de modification

Toute proposition de modification du règlement d'ordre intérieur devra être spécialement accompagnée, dans l'ordre du jour, de la reproduction de l'article VIII/3.

Les modifications apportées au règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales.

Article VIII/6 : Election de domicile

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

SECTION IX : Dispositions transitoiresArticle IX/1 : Contrats en cours

Tous contrats conclus conformément au présent règlement "au nom et pour compte des copropriétaires", avant la réunion de la première assemblée générale, par le signataire de l'acte dont le présent règlement est une annexe, devront être respectés par les copropriétaires pour la durée y mentionnée, le maximum admis étant dix ans; les copropriétaires seront tenus au remboursement des sommes déboursées de ce chef.

Article IX/2 : Polices d'assurance

La signature des premières polices d'assurance entre expressément dans le cadre de l'article IX/1. Le "signataire" est tenu de choisir une compagnie belge de premier ordre.

Article IX/3 : Gérant

Le signataire de l'acte dont le présent règlement est une annexe se réserve le droit de nommer le premier gérant, pour une période ne pouvant excéder deux ans à compter de la réception des parties communes de l'immeuble; il aura le droit de fixer la rémunération sur base des us et coutumes de l'Agglomération bruxelloise.

Article IX/4 : Assemblée

La première assemblée générale est convoquée par le signataire de l'acte dont le présent règlement est une annexe, en un endroit indiqué dans la convocation.

Cette assemblée est ouverte sous la présidence du propriétaire du plus grand nombre de quotités et, en cas d'égalité, du plus âgé, d'entre eux.

dh

Article IX/5 : Charges

Les charges communes ne sont pas dues par le signataire de l'acte, dont le présent règlement est une annexe, pour les locaux non vendus, pour autant qu'ils ne soient pas occupés ou loués; cette dérogation ne pourra en aucun cas dépasser six mois après la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble.

Le locataire *Le vendeur*

Enregistré Vingt et un folios, deux non vendus
à Saint-Josse-ten-Noode - Enregistrement
le 20 avril 1977
Vol 125 folio 20 page 26
Reçu: deux cent vingt-cinq
(225)

Le Receveur
PANNECOUCHE