

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SIX. -----

LE vingt sept juin. -----

Devant le notaire Francis Omer HUYLEBROUCK de résidence  
à Bruxelles. -----

A Bruxelles, -----

----- ONT COMPARU : -----

1)- Monsieur Frans René AMBRICQX, professeur à l'Université de Gand, né à Boortmeerbeek, le dix huit avril mil neuf cent treize et son épouse Madame Georgette Marie Albertine ROORIJCK, sans profession, née à Saint Josse ten Noode le dix neuf février mil neuf cent quatorze, demeurant ensemble à Berchem Sainte Agathe, avenue René Comhaire, 67. -----

Ici représentés par: -----

En vertu des pouvoirs lui conférés par acte du notaire Huylebrouck soussigné en date du dix neuf mai mil neuf cent soixante six dont le brevet demeurera ci annexé

2)- La "Société d'Etudes, de Promotion et de Gestion Immobilières", en abrégé: "S.E.G.I. société de personnes à responsabilité limitée ayant son siège à Uccle-Bruxelles 18, avenue Winston Churchill, 122. -----

Registre du commerce de Bruxelles n° -----

Constituée par acte du notaire Huylebrouck soussigné du huit février mil neuf cent soixante six (annexes au Moniteur belge du deux mars suivant, numéro 4525). -----

Ici représentée par: -----

Madame Denise Caroline Henriette POOT, secrétaire, demeurant à Uccle, rue Victor Allard, 29, divorcée de Monsieur Jacques HERMAN. -----

Agissant en sa qualité de gérante statutaire. -----

Lesquels comparants nous ont tous d'abord exposé ce qui  
suit: -----

Monsieur et Madame Amerijckx- Roorijck sont proprié-  
taires du bien suivant: -----

----- COMMUNE D'ANDERLECHT (lot 2689) : -----

Un terrain à bâtir sis à front de la rue de Neerpede,  
y présentant une façade de vingt et un mètres, ayant une con-  
tenance de ares vingt huit centiares. -----

Le dit terrain parfaitement connu des parties. -----

----- ORIGINE DE PROPRIETE. -----

Monsieur et Madame Amerijckx sont propriétaires du bien  
prédecrit pour l'avoir acquis dans une vente publique fai-  
te à la requête de la Commune d'Anderlecht et cloturée sui-  
vant procès verbal d'adjudication définitive dressé par le  
notaire André Belmans à Anderlecht le trois août mil neuf  
cent soixante deux, transcrit au quatrième bureau des hypo-  
thèques à Bruxelles le cinq novembre suivant, volume 5412,  
numéro 16. -----

Cet exposé fait Monsieur et Madame Amerijckx déclarent  
par les présentes renoncer purement et simplement au profit  
de la société comparante sub 2, qui accepte, au droit d'ac-  
cession leur revenant, en vertu des articles 546, 551 et sui-  
vants du Code civil, sur les constructions, plantations et  
ouvrages que la société a l'intention de faire établir sur  
le terrain prédecrit et autoriser la dite société à cons-  
truire sur ce terrain un immeuble à appartements soumis au  
régime de la copropriété et qui serait ou resterait sa pro-  
priété ou deviendrait pour tout ou partie celle de tiers de  
son choix. -----

Monsieur et Madame Amerijckx autorise la société comparante à renoncer pour tout ou partie au profit de telles personnes à choisir par elle et notamment au profit des futurs constructeurs ou acquéreurs de locaux privés, au bénéfice total ou partiel des droits qui lui sont conférés, étant spécifié que les clauses, conditions spéciales et servitudes grevant le terrain et notamment celles dont question ci. apt ainsi que toutes les dispositions légales ou réglementaires édictées ou à édicter devront être respectées.

Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les dites constructions, seront à charge exclusive du ou des propriétaires de celles-ci.

La présente autorisation de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité de Monsieur et Madame Amerijckx, propriétaire du sol, à l'occasion de la construction envisagée, celle-ci étant aux risques et périls de la société comparante qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction, sans l'intervention de Monsieur et Madame Amerijckx et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre Monsieur et Madame Amerijckx, propriétaires du fond, à raison de cette qualité. Le fait que la société agit pour son compte personnel ou pour compte de tiers ou qu'elle renonce ou non ainsi qu'elle y a été autorisée ci-dessus, au profit de quiconque, à tout ou partie des droits qui lui sont concédés, ne constitue pas novation et ne la dégagera pas de ses obligations vis à vis de Monsieur et Madame Amerijckx, propriétaire du sol.

La société comparante demeurera solidairement et indivi

siblement tenue avec les tiers dont question. -----

Les présentes ne constituent pas, dans l'intention des parties, un bail de superficie et ne peut par conséquent être considéré comme une simple concession temporaire. -----

----- CONDITIONS GENERALES. -----

La dite vente par la commune d'Anderlecht a été faite aux clauses et conditions d'un cahier général des charges arrêté par le conseil communal de la Commune d'Anderlecht le vingt neuf juillet mil neuf cent trente sept. -----

Ce cahier des charges a été transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt cinq mars mil neuf cent trente huit, volume 2896 numéro 14. -----

Ce cahier des charges a été complété et modifié comme suit: -----

L'article 16 du cahier des charges a été modifié comme suit: -----

"1. Assimilation de la lucarne au toit à la "mansard": -----

"Par dérogation à l'article 16 du cahier des charges, et  
"prouvé le vingt neuf juillet mil neuf cent trente sept, la  
"lucarne axénagée dans le versant de la toiture vers la voie  
"publique pourra être assimilée au toit à la "mansard" à con-  
"dition qu'elle soit constituée d'un châssis de fenêtre entou-  
"ré d'un encadrement posé d'aplomb. La lucarne sera, en outre,  
"surmontée d'une corniche d'au moins vingt centimètres de saillie  
"sur l'encadrement. La lucarne aura comme largeur, les  
"deux tiers au moins de la largeur de la façade de l'immeu-  
"ble et comme hauteur totale un metre minimum. Elle sera autant  
"que possible placée légèrement en recul de la corniche de  
"l'immeuble. L'ensemble devra de toute façon avoir un caractè-  
"re architectural dont le Collège échevinal restera seul  
"juge. -----

"(approuvé par le Conseil Communal en séance du premier février  
"mil neuf cent cinquante et un). -----

"2. En outre la hauteur minimum de neuf mètres cinquante  
"centimètres dont il est question au premier alinéa dudit  
"article 16 est ramené à huit mètres, mesure prise entre --  
"grottoir et corniche. -----

"Toutefois le Collège se réserve le droit dans cer-  
"tains cas particuliers, d'imposer une hauteur différente en  
"tenant compte de circonstances de fait et notamment l'exis-  
"tence de bâtiments voisins plus ou moins élevés. (approuvé  
"par le conseil communal en séance du vingt cinq mars mil neu-  
"cent cinquante quatre). -----

"En ce qui concerne les terrains sis à front des voi-  
"ries équipées d'un égout et non du pavage, il est stipulé  
"que la Commune d'Anderlecht ne peut déterminer la date de  
"l'exécution du dit pavage. -----

"Les acquéreurs des terrains sis à front de ces voies  
"publiques déclarent être au courant de l'existence de cette  
"situation. Ils reconnaissent qu'elle n'est pas de nature à  
"suspendre le délai de bâtir prévu par le cahier général des  
"charges et que la délivrance éventuelle d'une autorisation  
"de bâtir ne constitue pas non plus un engagement de la part  
"de la commune d'établir le pavage en question dans un délai  
"déterminé. -----

"Les constructions à ériger sur les terrains vendus  
"seront conformes aux dispositions du plan général et des  
"plans particuliers d'aménagement établis dans le cadre des  
"arrêtés d'urbanisation en vigueur. -----

"Les immeubles ne pourront dépasser les dimensions du

"du gabarit d'implantation figurant au plan de procès-  
"verbal de mesurage ;

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES.

"1° Les constructions subsistant éventuellement sur les  
"terrains vendus ne sont pas comprises dans la vente. El-  
"les seront démolies par les soins de la commune.

"2° En ce qui concerne les terrains joignant le parc  
"public au plateau de Scherdenael, les acquéreurs de ces  
"lots sont tenus personnellement, même en cas de revente  
"des dits terrains, de payer à l'administration communale,  
"à la première requête de celle-ci, la moitié des frais  
"de la clôture mitoyenne établie ou à établir par les soins  
"exclusifs de la Commune.

"3° En ce qui concerne les terrains situés rue de Meer-  
"pede : les acquéreurs ont à observer les prescriptions  
"urbanistiques dont il est question à la note qui demeure  
"ci-jointe (Quartier de Scherdenael).

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

QUARTIER DE SCHERDENAEL.

Lotissement des terrains situés à front de la rue de  
"Meerpede entre les avenues Joseph Van Hellebant et Jean  
"Sibélin; - Lots n° 2684 à 2690.

1° Les gabarits d'implantation figurant au plan de lo-  
"tissement sont imposés;

2° Les hangars seront construits sous plate forme.

3° Les matériaux de parement de toutes les façades (à  
"rue, latérales et postérieures) seront d'une teinte claire  
"uniforme, excepté les plinthes qui seront réalisées en  
"moellons de ton gris. Un échantillon de chacun de ces

"matériaux sera soumis à l'agrément préalable du Collège.

4° En surface, toute construction est interdite dans la "zone des cours et jardins.-----

5° Les clôtures mitoyennes seront des haies vives de "1,50 m de hauteur. Les plaques de béton à la base de la "clôture sont prescrites;-----

6° Les clôtures à front de rue se composeront d'une "haie vive en ligustrum taillée à 0,60 m de hauteur et plan- "tée derrière une bordure en moellons de 0,25 m de large et "0,15 m de hauteur.-----

7° Les clôtures mitoyennes de fond des lots 2685 à "2690 seront réalisées par la Commune à frais communs, à un "niveau à fixer par le service communal des travaux publics "et de l'Urbanisme. Les haies clôturant la percée de la rue "de Neerpède seront établies dans le prolongement des façades "latérales et sur bien privé. Les pelouses situées de part et "d'autre du piétonnier seront aménagées et entretenues par "les soins de la commune, aux frais de celle-ci et ce jusqu' "au pied des bâtiments;-----

8° Chaque immeuble ne pourra comporter qu'une seule "entrée de garage d'une largeur de 4,50 m minimum. Les en- "trées seront groupées deux par deux aux endroits indiqués "par une flèche au plan de lotissement, exception faite "pour les lots 2684 et 2685;-----

9° Les corniches des bâtiments à ériger sur les lots "2686 à 2699 devront obligatoirement régner à la même hauteur "Celle-ci variera de 12,15 m à 12,40 m suivant la situation "du terrain. Les immeubles à construire sur les lots 2684 et "2685 formeront un ensemble parfait et leur hauteur sera con- "statée sur ce 12,35m, mesure prise au pied du bâtiment "au ras de la mitoyen;-----

10° Le bâtiment à construire sur le lot 2690 comportera  
"huit étages;-----

11° La partie à front de la rue de Neerpède du rez-de-  
"chaussée de l'immeuble à ériger sur le lot 2690 pourra reco-  
"voir une destination commerciale (commerce non visé par les  
"règlements sur les établissements dangereux et incommodes).  
"Il ne sera pas toléré d'entrée du côté de l'avenue Joseph  
"Van Hellemont;-----

12° Il ne sera en aucun cas autorisé d'entrée en façade  
"latérale;-----

13° En façade postérieure, les terrasses pourront dépas-  
"ser le gabarit imposé, à condition qu'elles débutent à 1,90  
"m au moins de tout mitoyen;-----

14° Les façades postérieures devront présenter un ca-  
"ractère architectural acceptable;-----

15° Le rez-de-chaussée sera établi 30 cm au-dessus du  
"niveau du trottoir, quel que soit l'emplacement prévu pour  
"l'entrée particulière;-----

16° Tout constructeur, à l'exception de ceux des lots  
"2684 et 2690, devra prévoir un garage collectif en sous-sol  
"pouvant recevoir autant de voitures qu'il y a d'appartements  
"dans son immeuble.-----

Pour ce faire, les sous-sols pourront s'étendre prati-  
"quement sous toute l'étendue de la parcelle et seront re-  
"couverts, là où doit s'établir le jardin, d'une couche de  
"terre arable ayant au moins 50 cm d'épaisseur au droit de  
"la façade postérieure. Les niveaux existants à la limite  
"arrière du terrain seront maintenus. Ce jardin ainsi aménagé  
"sera gazonné. Tout au plus pourra-t-on autoriser une cour  
"basse de 3 m de profondeur maximum. Tous les murs des garages  
"seront établis au moins à 50 cm des limites mitoyennes de

"fond et les rampes d'accès ne pourront en aucun cas dépasser  
"13 %.

17° La construction à ériger sur le lot 2684 devra com-  
"porter au minimum trois garages implantés à l'arrière du  
"bâtiment et accessibles uniquement par la rue de Neerpède.

Ceux-ci seront établis au niveau de cette rue moyennant  
"l'érection d'un mur de soutènement sur bien privé à la li-  
"mite arrière du terrain. A front de l'avenue Jean Sibélius,  
"ils seront clôturés par un mur de façade d'environ 2,50 m  
" de hauteur.

18° Le sous sol du bloc à appartements à ériger sur le  
"lot 2690 sera aménagé en garage collectif pouvant recevoir  
"au moins douze véhicules.

Les principes énoncés ci-avant restent d'application.

Les acquéreurs d'appartements ou de garages seront subro-  
gés purement et simplement dans tous les droits et obliga-  
tions résultant de ces conditions et s'engagent à les imposer  
à leur ayants droit et successeurs à tous titres.

Au cas où les plans d'exécutions de l'immeuble dressés  
par l'Architecte seraient en contradiction avec d'une part  
le règlement communal ou toute décision d'autorisations de  
bâtir délivrer par La Commune pour la présente Résidence, ces  
derniers seront seuls valables et les acquéreurs devront les  
accepter, ces décisions étant souveraines.

DIVISION DE L'IMMEUBLE,

La comparante sub 2 fera construire sur le fonds prédé-  
crit un immeuble à appartements multiples qui sera dénommé  
"Résidence Clarté" et désire placer cet immeuble sous le ré-  
gime de la copropriété, conformément à la loi du huit juillet  
mil neuf cent vingt quatre.

A cette fin elle a fait dresser par les soins de Mon-  
sieur Hubert Mereaux, architecte, demeurant à Uccle, 242, avenue  
Winston Churchill, les plans ci-après renseignés.

Un exemplaire de chacun de ces plans conformes à ceux qui ont été soumis aux services de l'Urbanisme et autres autorités compétentes et approuvés par eux, ont été groupés en un recueil, qui demeurera ci-annexé après avoir été signé par les comparants et nous notaire.-----

La Société a fait appel à Monsieur l'Ingénieur Conseil VANVILERS, pour le calcul et l'élaboration des plans d'ossature générale en béton armé de l'immeuble.-----

La Société a également fait appel à une firme spécialisée de sondages pour l'expertise du sol du terrain, dont le calcul sert de base aux calculs de sécurité établis par l'Ingénieur.-----

La Société a chargé le bureau SECO, 72, rue Belliard, bureau de contrôle pour la sécurité et la construction en Belgique, du contrôle de l'exécution des travaux et de la qualité des matériaux employés ainsi que le respect des plans et des règles de l'art pour l'exécution du gros-oeuvre.-----

La Société décide de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs, tant pour le gros-oeuvre que pour le parachèvement; travaux à exécuter suivant plans et cahier des charges, établis par l'Architecte et l'Ingénieur et sous le contrôle de ceux-ci et du bureau SECO.-----

CONDITIONS GENERALES DE VENTE ET CONDITIONS TECHNIQUES DE VENTE;-----

Il a également été établi un cahier des charges relatif aux conditions générales de la vente et les conditions techniques de la vente dont l'exemplaire demeurera ci-annexé.-----

----- DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE. -----

L'immeuble comprend: -----

SOUS-SOL: -----

- Parties communes: cage d'ascenseur, cage d'escalier, Dé-  
gagement, chaufferie, buanderie, local mazout, -----  
Local vide poubelle, aire de manoeuvre. -----

- Parties privatives: les caves numérotées de 1 à 7 et  
les garages numérotés de 1 à 10. -----

REZ DE CHAUSSEE: -----

- Parties communes: cage d'ascenseur, cage d'escalier, hall  
d'entrée, sa/s d'entrée, entrée carrossable, jardin commun  
mais à usage privatif pour l'appartement du rez de chaussée

- Parties privatives: un appartement à quatre chambres com-  
prenant: -----

Hall, vestiaire, W.C. cuisine avec coin à déjeuner,  
living, hall de nuit, salle de bains, W.C. quatre chambres  
à couche, terrasse arrièrè et jardin commun (suivant plan)  
mais à usage privatif de rez de chaussée, qui pourroit être en  
entretien. -----

PREMIER, DEUXIEME et TROISIEME ETAGES: -----

- Parties communes: cage d'escalier, palier, cage d'ascen-  
seur. -----

- Parties privatives: chaque étage comprend deux apparte-  
ments: -----  
appartement de gauche à deux chambres; -----  
appartement de droite à trois chambres. -----

L'appartement de gauche comprend: -----

Hall, cuisine avec coin à déjeuner, hall de nuit, ves-

tiaire, placard, W.C., salle de bains, deux chambres, living, terrasse avec placard.

L'appartement de droite comprend:

Hall, cuisine avec coin à déjeuner, hall de nuit, vestiaire, placard, W.C., salle de bains, trois chambres, living, terrasse avec placard.

REPARTITION DES MILLIEMES.

- par garage: dix/millièmes soit dix x dix ou	100/1000
- rez de chaussée: cent cinquante neuf/millièmes	159/1000
- premier étage gauche: cent vingt/millièmes	120/1000
- premier étage droit: cent vingt sept/millièmes	127/1000
- deuxième étage gauche: cent vingt/millièmes	120/1000
- deuxième étage droit: cent vingt sept/millièmes	127/1000
- troisième étage gauche: cent vingt/millièmes	120/1000
- troisième étage droit: cent vingt sept/millièmes	127/1000

CAVES.

Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'appartement, elle ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'appartement dans l'immeuble.

Des aliénations ou échanges de caves ne sont permises qu'entre copropriétaires d'appartement.

JARDIN.

Le jardin constitue une partie commune de l'immeuble.

Le propriétaire de l'appartement du rez de chaussée aura la jouissance exclusive du jardin. Il devra en jouir et en assurer l'entretien dans les conditions déterminées au règlement de copropriété ci-joint.

CHAUFFAGE

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service d'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires à l'exception des garages, au prorata des quotités de chacun d'eux ;

Durant la période de chauffage, les commandes des radiateurs des locaux communs, devront toujours restées ouvertes de manière à ce que la température de ces locaux soit toujours de 10° au-dessus de zéro.

Les cinq premières années, le combustible nécessaire sera commandé par les soins de la Société ou par toute personne désignée par elle pour le compte des Copropriétaires.

Toutefois en attendant la mise en service du chauffage central et la distribution d'eau chaude, ci-dessus prévues, il est stipulé que :

-le chauffage central, service d'eau chaude, fonctionnera sous les directives de la société.

-les frais de ces services ainsi que les frais de la consommation, seront répartis entre les Copropriétaires au prorata de leurs millièmes.

-l'entretien du chauffage sera établi par la firme désignée par la Société.

VOIRIE

Pour la voirie existante et pour les voiries nouvelles dont les autorités communales décideraient l'exécution, voiries bordant l'immeuble, les Copropriétaires auront à régler les annuités qui seront prévues par le règlement taxe de la commune. Elles seront payées par les Copropriétaires au prorata de leurs millièmes.

De même, l'exécution du trottoir public bordant l'immeuble en façade, ne fait pas partie de la vente des appartements. Les frais de son exécution seront supportés par les Copropriétaires, au prorata de leurs millièmes.

ASSURANCES :

Les assurances générales et de copropriété de l'immeuble seront contractées au nom des Acquéreurs directement par la Société ou toute personne de son choix, auprès d'une Compagnie d'assurances honorablement connue sur la place.

Les polices seront présentées, signées par les acquéreurs, à l'ouverture du chantier.

Le paiement de la police, à la terminaison de l'immeuble, est à charge des copropriétaires.

MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACQUEREURS.

Indépendamment du fait que toute modification aux parties privatives de l'appartement, doit recevoir au préalable l'accord de l'Architecte, comme décrit à l'article 13, il est expressément stipulé que l'acquéreur prend à ce sujet toute la responsabilité de ces modifications, au cas où elles seraient en contradiction avec les règlements communaux, ou contraires aux engagements du copropriétaire vis-à-vis de l'ensemble de la copropriété, dans le cadre du présent acte de base et de son règlement de copropriété.

RESTRICTION D'OFFICE AUX DEMANDES DE MODIFICATIONS

Aucunes modifications dans les parties privatives ne pourront être demandées concernant :

- 1) Le déplacement du vide-poubelle,
- 2) L'agrandissement en largeur ou en longueur des terrasses extérieures.

- 3) Modifications aux tuyauteries de plomberie et de chauffage.-----
- 4) Modifications d'emplacement des appareils sanitaires de la salle de bains et du W.C.-----
- 5) Modifications à l'isolation phonique entre appartements,-----
- 6) Modifications de l'ossature générale de béton armé, tant au point de vue poutres que colonnes.-----

Quant aux parties communes -----

Aucune modification ne pourra être demandée durant le cours des travaux, sauf en ce qui concerne les droits de la Société, comme décrit plus avant.-----

CONTESTATION ARBITRAGE.-----

Sauf conventions contraires, ultérieures et expressees, et à moins qu'il ne s'agisse d'une question de détail d'e-----

xécution des travaux d'aménagement d'un élément privatif, les seuls documents qui pourront être invoqués à l'exclusion de tous autres, en cas de contestations, seront le présent acte et ses annexes et l'acte authentique particulier d'acquisition de chaque propriétaire.-----

Toute contestation autre que le défaut de paiement sera soumise à l'arbitrage d'un arbitre, amiable compositeur, choisi de commun accord par les parties ou à défaut d'accord désigné par le président du tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.-----  
Les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par la partie succombante.-----

L'arbitre statuera souverainement et sans appel et sera dispensé de toutes formalités judiciaires.-----

Il devra rendre sa sentence dans les six mois à compter du jour où il a accepté sa mission.-----

-----CAHIER DES CHARGES.-----

L'immeuble sera exécuté conformément au cahier général des charges dont chacun des comparants déclare avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu un exemplaire antérieurement aux présentes.-----

-----RESERVE DE MITOYENNETE.-----

Les mitoyennetés qui seraient à acquérir le seront aux frais de la comparante, mais les frais d'acquisition restent à charge des acquéreurs.-----

Par contre elle se réserve le droit à l'indemnité de mitoyenneté des murs pignons qu'elle fera édifier sur les limites séparatives du terrain, partie commune de l'immeuble d'avec les fonds voisins.-----

Elle touchera à son profit exclusif et sur sa seule quittance ces indemnités, sans intervention des coproprié-----

taires. Elle ne sera cependant aucunement obligée à intervenir dans les frais de réparation, entretien, couverture ou protection de ces murs, ni entraîner pour elle de responsabilité.

-----PRISE EN CHARGE DES FRAIS COMMUNS.-----

CHAUFFAGE AVANT RECEPTION.-----

Les frais communs seront supportés par chaque propriétaire dont l'appartement est achevé sans égard au fait qu'il n'est ni loué ni occupé.

Les frais d'exploitation du chauffage central avant réception, constituent une charge commune à répartir comme telle entre tous les copropriétaires en proportion des millièmes en ce compris les garages.

Ce chauffage modéré a pour but d'assurer une habitabilité plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la construction.

-----REGLEMENT DE COPROPRIETE.-----

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes les comparants ont établi un règlement général de copropriété comprenant le règlement de copropriété ou statut réel de l'immeuble qui sera opposable à tous par sa transcription avec le présent acte, et le règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront propriétaires par la suite ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement de copropriété demeurera ci-annexé après avoir été signé ne varietur par les comparants et nous notaires.

-----PROCURATION-----

Et immédiatement Madame Denise FOOT a donné tous pouvoirs à Monsieur Xavier DEFOSSE, avenue Eugène Plasky, ~~Scharbeek~~ directeur délégué de la S.P.R.L. Segi Écran suivant les statuts.

Passer et signer tous actes de base rectificatifs ou complémentaires.

Passer et signer tous actes de base rectificatifs ou complémentaires.

Passer et signer tous actes de vente d'appartement ou autres parties privatives avec les parties communes correspondantes.

Fixer l'origine de propriété, la situation du bien et toutes autres déclarations relatives aux servitudes, l'occupation, l'entrée en jouissance, fixer le délai du paiement du prix, conclure tous contrats d'entreprise, recevoir le prix en donnant quittance avec ou sans subrogation et sans garantie.

Donner mainlevée de toutes inscriptions d'office ou autres, renoncer à tous privilèges, hypothèques, action résolutoire et tous autres droits réels.

Dispenser le conservateur des hypothèques de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement comme aussi avant ou après paiement du prix.

Aux effets ci-dessus, signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou simplement utile promettant ratification au besoin.

-----ELECTION DE DOMICILE,-----

Pour l'exécution des présentes, les comparants font  
élection de domicile en leurs demeures et siège social res-  
pectifs susindiqués.-----

-----CERTIFICAT D ETAT CIVIL,-----

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom-  
brénoms, lieux et dates de naissance des comparants tels  
qu'ils sont indiqués ci-dessus, au vu des pièces officielles  
requises par la loi.-----

ONT ACTE,-----

Fait et passé à Bruxelles,-----

Et après lecture faite, les comparants ont signé ainsi  
que nous notaire.-----

}  
}

}  
}

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE  
CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL

Article 1 - Statut de l'immeuble

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis paragraphe premier du code civil ( loi du huit juillet 1924) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires le trois réels actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par le transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2 - Prérogative d'usage  
L'usage ou servitude sur un autre parcelle est l'usage ou servitude à quelque titre que ce soit, au profit d'un des copropriétaires relatif à la jouissance de l'immeuble. L'usage ou servitude est réel, lequel réplément s'agit par un titre quelconque susceptible de publicité ou non. Les usages ou servitudes réels sont ceux qui sont susceptibles de publicité.

Les servitudes réelles ne sont pas soumises à la publicité si elles ne sont destinées à être imposées par les titulaires de la propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leur cessation.

ARTICLE 1. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur formant ensemble le règlement de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION 1. - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE 1. - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisiblement à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction égale à la quotité de son appartement et garage.

Les propriétés privatives sont dénommées " appartements " ( avec leur cave ) et " garages ".

ARTICLE 2. - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

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

La répartition de ces quotités entre les divers éléments ( appartements et garages ), dont l'immeuble est composé est établie à l'aide de base auquel les présentes sont annexées.

Les caves n'ont pas de quotités dans les présentes sous-entendues distinctes de celles des appartements dont elles constituent une dépendance privative.

ARTICLE 3. - MODIFICATIONS

1. Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, et par les actuelles par suite de modifications ou de mutations qui seraient faites

dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

2. Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement duplex; dans ce cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis seront additionnés.

Les travaux devront être exécutés de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

3. Après avoir réuni, deux appartements de l'immeuble on peut revenir à la situation primitive.

4. Il est interdit à tout propriétaire d'appartement de le diviser en vue de la revente.

5. En toute hypothèse, les travaux devront être surveillés par un architecte dont les honoraires seront à charge exclusive du propriétaire faisant exécuter les modifications.

#### ARTICLE 7. DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

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

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

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

*Vois A.E.  
du 20/11/12*

La cour et le jardin dont l'appartement du rez de chaussée a la jouissance exclusive.

Les toitures ou terrasses avec leur canalisation et descentes d'eau pluviale. Ces toitures et terrasses ne sont pas accessibles par les propriétaires ou locataires.

Toutes les parties des différents niveaux décrites à l'acte de base sous la référence "division de l'immeuble" constituent également un ensemble commun.

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

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

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

### ARTICLE 3 - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement et du garage ( à l'exception des parties communes ) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non partantes, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et garages et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières ( lavabos, éviers, water-closet, salle de bains etc... ); les parties vitrées, les portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, décoration intérieure de l'appartement ou du

garage, et à l'extérieur tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement, de l'ensemble ou du garage et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone etc...)

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

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

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

Les dispositions du chauffage central se trouvent dans les parties communes et les canalisations les desservant sont choses communes, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier si les modifications sont de nature à troubler la circulation de l'eau chaude de chauffage. Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du chauffage central de son appartement et ses dépendances, qu'avec l'assentiment de tous les propriétaires de locaux chauffés.

#### ARTICLE 9. MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

Les travaux de modifications aux parties communes telles que aires de garages et tous de recul ne peuvent être exécutés

cubés qu'avec l'autorisation expresse de la Société durant le cours des travaux, et après ceux-ci avec l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix de l'immeuble sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut, sous la surveillance d'un architecte à désigner par l'assemblée générale dont les honoraires seront à charges des propriétaires.

ARTICLE 10. MODIFICATIONS AU STYLE ET L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Le style et l'harmonie des parties communes de l'immeuble ne peut être modifié que par décision de la Société en cours des travaux et après ceux-ci avec l'autorisation de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix de l'immeuble et entre autre, l'assemblée devra recevoir au préalable, l'accord de l'architecte créateur du projet d'ensemble.

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

A l'exclusion de la décoration des fenêtres et de la protection des terrasses de la façade arrière.

ARTICLE 11. TELEPHONES-RADIO-T.V.

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

Une seule antenne collective de télévision est imposée aux frais des copropriétaires.

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

ARTICLE 12. DESTINATION DES GARAGES.

Les garages pourront être vendus à des tiers non propriétaire d'un appartement. Ces tiers ne pourront posséder une clef de l'entrée particulière de l'immeuble proprement dit et le cédant leur imposera les servitudes du présent acte de base concernant les garages, surtout en ce qui concerne les millièmes et les charges communes.

Les garages sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport des personnes ou de petites camionnettes.

Le garage peut également servir :

1° à garer des bicyclettes, des voitures d'enfants, des motocyclettes avec ou sans side car, des vélos moteur et scooters et autres petits véhicules à moteur, étant entendu que le trajet de ces véhicules à la rue et vice versa devra s'effectuer moteur arrêté.

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

ARTICLE 12 Bis. VOILETS ET PERSIENNES.

Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou autre dispositif de protection de décoration des fenêtres mais ils doivent être du modèle agréé par l'assemblée générale et uniformes par rapport à l'ensemble de la façade.

ARTICLE 12 Ter : PLANTATIONS.

Comme dit à l'acte de base, le propriétaire de l'appartement du rez de chaussée aura la jouissance exclusive du jardin dont il assumera à ses frais l'aménagement et l'entretien ainsi que la pose et la fourniture des clotures, jardin (haies et treillis).

-----A. SERVICE DE L'IMMEUBLE.-----

ARTICLE 13. LE GERANT.

L'assemblée générale des copropriétaire nomme un gérant chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations et entretien à effectuer aux parties communes.

Elle fixe la durée de son mandat. Le gérant est rééligible.

La fonction du gérant ainsi que ses pouvoirs seront établis dans le règlement d'ordre intérieur.

La première gérance sera effectuée par la S.P.R.L.ECOBA (Société d'études et de coordination du bâtiment), 122, avenue Churchill, Administrateur délégué, Monsieur DEFOSSE, et ce pour une période d'un an renouvelable tacitement. Les fonctions de la Société ECOBA, prendront cours dès que le Président du Conseil de gérance sera nommé et au plus tard à la terminaison du chantier.

Ses émoluments seront fixés comme suit :  
Par appartement d'une surface moyenne de 100m<sup>2</sup> : 180F par mois  
Par garage : 20F par mois

Les émoluments ci-dessus du gérant, sont fixés sur base de l'index en cours, le jour de la mise en fonction et varieront avec ce dernier.

La gérance s'occupera de la fourniture du combustible nécessaire, fourniture et placement de l'antenne F.V. collective, aménagement éventuel des abords et jardin collectif par jardinier, pose des clôtures et trottoirs, etc.....

Elle établira également les contrats d'entretien pour ascenseur, chauffage, plomberie, électricité, peinture, entretien des communs, vide-poubelle etc..

La gérance s'occupera en outre de toutes les questions nécessaires à la bonne administration de l'immeuble, répartition par copropriétaire des charges diverses, convocation des assemblées générales, auxquelles elle assistera défense des copropriétaires en cas de litige avec des tiers etc . . .

Si le gerant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités, remplira momentanément les fonctions.

ARTICLE 14. CONSEIL DE GERANCE.

Il sera nommé un conseil de gérance composé d'un président et de deux assesseurs dont les attributions et pouvoirs sont fixés par l'assemblée générale statuant aux trois quarts des voix.

Ce conseil de gérance sera élu à la terminaison du chantier, après réception provisoire des appartements, effectuée.

ARTICLE 15 - AUTRES COINCIDENTES

En plus des services décrits ci-dessus, l'habitant doit supporter ou supporter les commodités suivantes dont l'usage sera établi dans le règlement d'ordre intérieur, outre la quotité dans les charges communes qui en résultent et qui seront établies ci-après :

Un ascenseur desservant les sous-sols le rez de chaussée et les trois étages et le chauffage central au mazout.

B. ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 16 - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine dans toutes les affaires de l'immeuble tant qu'il s'agit de l'intérêt commun.

ARTICLE 17 - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si, au jour de la réunion, les copropriétaires présents ou représentés ont la majorité des voix.

Chaque copropriétaire a le droit de participer à l'assemblée générale et de voter personnellement ou par procuration, au jour de la réunion, sur les points portés à l'ordre du jour, qu'il s'agisse de questions relatives à l'immeuble ou de questions relatives à la gestion de la copropriété.

ARTICLE 18 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an, le premier jour de l'année civile, au lieu indiqué par le règlement d'ordre intérieur. Elle a pour objet de voter le budget et de contrôler la gestion de l'immeuble.

être notifiés à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations; ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent quarante millièmes qui préciseront les points à porter à l'ordre du jour.

#### ARTICLE 19. CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES.

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

Si une première assemblée ne réunit pas les propriétaires présents et représentés représentant ensemble sept cent quarante millièmes, une seconde assemblée doit être convoquée ~~dans les huit jours de la même manière~~ dans les huit jours de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera, si qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

#### ARTICLE 20. ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLÉES.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris de décisions.

*à l'ordre du jour  
au moins et  
dans les huit  
jours après la  
première*

nomina de 100 francs ayant force obligatoire.

ARTICLE 21. REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES.

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

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

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

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

Le mandat doit être écrit et être limité expressément, soit à un objet général ou qu'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne peut représenter en plus des actions propres plus du quart de la totalité des quotités existantes.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires individuels, sans conjoints, que mineurs ou incapables, (ces derniers représentés comme de droit), soit à un usufruitier et

}  
)  
Mandat  
de  
copropriétaires  
à  
la  
représentation  
du  
gérant

}  
)

- Personne ne peut pendant l'A.G. disposer de son droit sur l'immeuble de copropriété sans mandat ou procuration.

- Un copropriétaire peut être tenu plusieurs procédures, au cas par au point de savoir s'il a ou non

est un propriétaire, leur être examinés en  
 l'assemblée et ce n'est le droit et y assister sans être  
 consultative, mais et devant être d'un certain âge, ayant des  
 déclarations et qui existera pour le compte de la société  
 Les poursuites données à l'assemblée ou le procès verbal  
 de son action devant être annexé au procès verbal de  
 l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un actionnaire de représenter son conjoint

Personne y compris le conjoint ne peut représenter plus de  
 deux copropriétaires.

**ARTICLE 22. PRESIDENT ET ASSESSORS DES ASSEMBLEES**

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

La présidence de la première assemblée appartient au  
 propriétaire du plus grand nombre de millions; en cas  
 d'égalité de droits, le plus âgé est élu; en cas de plus âgé  
 d'être élu.

**ARTICLE 23 BUREAU**

Le bureau est composé du président assisté de deux  
 assessors; à défaut de ces derniers, du président assisté  
 de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre  
 de millions.

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

Les procès-verbaux doivent être en double; l'un des  
 exemplaires sera le représentant de la société.

**ARTICLE 24. LISTE DE PRESENCE.**

Il est tenu une liste des présences qui devra être  
 établie par le président ou l'assessor qui en aura la  
 charge, liste se présente qui sera vérifiée par le président  
 le jour de l'assemblée.

ARTICLE 25. MAJORITES.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défallants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes sont prises à la majorité simple des voix. Celles relatives à des aménagements ou modifications aux aires de garages et zones de recul à une majorité minimum des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble. La majorité absolue est requise pour toute autre transformation ou modification.

ARTICLE 26. FORME DE VOIX.

Les propriétés disposent d'autant de voix qu'elles possèdent de surfaces.

ARTICLE 27. FORME DE TRAVAIL.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit reunir un nombre de membres ayant voix délibérative, le nombre des propriétaires possédant ensemble plus de moitié de la surface de l'immeuble.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition...

une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement quelque soit le nombre des copropriétaires présents, et le nombre de millions représentés.

#### ARTICLE 24 - COMPTES DE GESTION

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

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires, et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

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

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

#### ARTICLE 25 - PROCES VERBAUX

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

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

#### SECTION XI - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

##### A. Entretien et réparations.

#### ARTICLE 30 - CONTRIBUTION ET FORPAIT

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration

Il est bien entendu que les propriétaires des garages dans la zone jardin, ou sous celui-ci, ne contribuent pas aux charges communes relatives à l'immeuble et vice versa.

Seuls sont à leur charge, le nettoyage des abords garages, la consommation d'électricité et d'eau relative, ainsi que toutes réparations aux garages proprement dit.

ARTICLE 31. CHAUFFAGE.

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans les locaux.

La période normale de chauffage s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année. En dehors de cette période, si la température extérieure est à l'Observatoire d'Uccle, à onze heures du matin, inférieure à quinze degrés centigrades et si la majorité des propriétaires le demande, le chauffage devra fonctionner. La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du bon fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires.

Les propriétaires ou occupants qu'ils utilisent ou non le chauffage central, sont tenus d'intervenir dans les dépenses du chauffage central à titre de charges communes à répartir à raison des quotités établies ci-après.

L'assemblée générale peut en statuant à la majorité des trois quarts des voix, modifier les dispositions du présent article.

La participation aux frais de ce service est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants

*Reunion  
du 19/3/78  
At 1000 em.*

Les frais de réparation, de renouvellement et d'exploitations relatifs à ce service ainsi que les frais de consommation du chauffage central pour les parties communes sont répartis entre les copropriétaires des appartements et garages de la manière suivante :

*Reunion  
du 9/3/73*

30 % de la totalité de la dépense sera réparti proportionnellement à la quotité dans les parties communes, garages compris.

70 % de la totalité de la dépense sera réparti proportionnellement aux indications données par les compteurs de chaleur.

Une maison spécialisée pourra être chargée de faire le relevé des compteurs et de la répartition des frais de chauffage.

Il est fait exception pour les radiateurs des appartements et leurs canalisations ( qui sont choses privées ) : les frais de réparation et de renouvellement seront supportés par chaque propriétaire.

2° Eau chaude.

La consommation d'eau chaude est établie pour chaque appartement par des compteurs de passage au prix qui sera fixé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

ARTICLE 11<sup>bis</sup> - L'ASCENSEUR

Tous les frais afférents à l'utilisation et à l'entretien ainsi qu'aux réparations et renouvellement de l'ascenseur seront supportés par les copropriétaires à concurrence d'un ~~montant~~ par appartement.

*Sept.*

ARTICLE 12 - REPARATIONS CATEGORIES

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

Réparations urgentes

Réparations indispensables mais non urgentes

Réparations et travaux non indispensables

ARTICLE 13 - REPARATIONS URGENTES

Le gérant a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation, mais pour un maximum de <sup>CAR BU 201</sup> cinq mille francs.

ARTICLE 14 - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS

Ces décisions sont prises par les membres du bureau,

A.G.

21/01/2002

E 62500

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

ARTICLE 35 - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES

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

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant ensemble au moins sept cent cinquante / millièmes.

ARTICLE 36 - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES

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

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

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les

Inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

ARTICLE 37. IMPOTS-CHARGES.

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

ARTICLE 38. REPARTITION DES CHARGES.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 39. AUGMENTATION DES CHARGES.

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

ARTICLE 40. RECETTES.

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

SECTION III.

ASSURANCE-RECONSTRUCTIONS.

ARTICLE 41. ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées à l'exclusion des meubles, sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées



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

ARTICLE 42. EXEMPLAIRES.

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

La première assurance sera souscrite à l'inauguration de la Société, auprès d'une compagnie décidée par elle-même.

ARTICLE 43. LE CAISSIEMENT DES INDIVISIBILS.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront accordées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en affecter le dépôt en banque ou ailleurs dans l'obligation d'être vérifiés par cette assemblée.

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

ARTICLE 44. AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'affectation des indemnités sera réglée conformément aux conditions générales et particulières régissant la police souscrite par les copropriétaires.

ARTICLE 45. ASSURANCE SUPPLEMENTAIRE.

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de faire par leur propre contrat une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

C. Dans tous les cas, les copropriétaires intéressés pourront aussi à leur gré souscrire des indemnités qui pourront être liées ou non à cette assurance complémentaire et être en charge par eux librement.

ARTICLE 46. ASSURANCE DES BIENS DE LA COMMUNE.

ARTICLE 47. ASSURANCE.

Il est prévu que les copropriétaires, au cas où ils ne le feraient pas, s'obligent par leur fait à assurer leur propriété sur la police générale de la commune dans la limite de la quote-part de la commune.

ARTICLE 48. ASSURANCE.

Les modifications devront être classées chronologiquement avec les procès-verbaux des assemblées générales.-----

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble le vendeur remettra à l'acquéreur un exemplaire du statut de l'immeuble et de tout règlement d'ordre intérieur en application au moment de la signature de l'acte authentique de vente.---

Le nouveau propriétaire par le seul fait de son acquisition sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des règlements précités ci-avant.-----

ARTICLE 48. TRAVAUX D'ENTRETIEN.-----

Les travaux de peintures aux façades tant devant qu'à l'arrière y compris les châssis, garde corps et volets, 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 choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.--

ARTICLE 49. ENTRETIEN CHEMINÉES.-----

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire. Ils doivent en justifier au gérant,-----

ARTICLE 50 - ESTHETIQUE

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes ni réclame, linges et autres objets.

ARTICLE 51 - BOIS

Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, en pourront être montés par l'ascenseur de la cave dans les appartements sauf cas exceptionnel autorisé par le gérant.

ARTICLE 52 - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements et le cour commune, devront être maintenus en tout temps libres, il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

ARTICLE 53 - TRAVAUX DE MENAGE

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, vêtements, meubles etc.

ARTICLE 54 - INSTALLATION DU GAZ

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doi-

vont être rigides et métalliques, .....

ARTICLE 55. ANIMAUX. .....

Dans l'intérêt général, il est toléré aux copropriétaires de mêmes qu'à leurs locataires ou occupants, d'avoir des chiens, chats oiseaux ou autres animaux; si l'un ou l'autre de ces animaux était source de nuisance dans l'immeuble par bruits, odeur ou autrement, le conseil de gérance pourrait ordonner à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble, .....

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du conseil de gérance, celui-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard, après la signification de la décision du conseil, le montant de cette amende sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice, à une décision du conseil de gérance portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux, .....

ARTICLE 55 Bis. JARDIN. .....

Le jardin privatif du rez-de-chaussée, reste sous la responsabilité du propriétaire qui en a la jouissance, .....

Il ne pourra jamais en changer la configuration ni l'aliéner d'une façon quelconque; il en aura la charge exigible d'aménagement lors de l'occupation de l'immeuble y compris son entretien, .....

~~Par contre les clôtures générales bordant les propriétés voisines, seront exécutées à frais communs, vis-à-vis de toute la copropriété, .....~~

ARTICLE 56 - OCCUPATION EN GENERAL

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de T.S.F., T.V. et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant les parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

ARTICLE 52 - BAUX

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des propriétaires.

ARTICLE 53 - ECHANGES DE CAVES

Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements ou garage dans l'immeuble ; elles ne pourront jamais être occupées que par des occupants d'appartements ou garage de l'immeuble.

Il peut être procédé à des échanges de caves ; ces échanges devront être constatés par acte notarié.

ARTICLE 59 - CHARGES COMMUNALES

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent contribuer à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

ARTICLE 60 - DESTINATION DES APPARTEMENTS

Les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle; Seul le rez de chaussée pourra être affecté uniquement à l'exercice d'une profession libérale avec ou sans habitation.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession entraînait dans l'immeuble de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession devrait s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la copropriété pour cet usage intensif de la chose commune.

ARTICLE 61

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir dans leur garage que le combustible se trouvant dans le réservoir de la voiture, cubie une réserve qui ne peut dépasser quarante litres par garage.

Ils ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment ni le laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

ARTICLE 62

Il peut être procédé à l'intérieur des garages au nettoyage des voitures, dépoussiérage et graissage, mais non au grattage.

Le nettoyage des voitures à grandes eaux ou à la lance est interdit.

ARTICLE 63 Bis. GARAGES.

Espace qui constitue l'aire de manoeuvre, garages et voie carrossable : Celle-ci seront toujours maintenues dans un état de propreté normale. Aucune voiture ne pourra y stationner plus d'une demi-heure et en tout cas, elle ne pourra jamais gêner la manoeuvre des autres voitures. - Le nettoyage à la lance des voitures, y est sollicité.

ARTICLE 63.

Les moteurs ne peuvent être mis en marche ou maintenus en marche dans le garage fermé. La porte des garages sera ouverte avant la mise en marche du moteur. Tout véhicule dont le moteur est en activité doit obligatoirement être surveillé aussi longtemps qu'il fonctionne.

Il ne peut être fait usage d'appareils chargeurs de batterie électriques.

ARTICLE 64.

Les caractères de voitures ne peuvent faire fonctionner leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble ou ses abords immédiats tels que trottoirs, entrées, garages. Le départ des automobiles la nuit et leur départ le matin doit se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée.

ARTICLE 65. EGALITE.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble par sacre-inscription (sauf annonces pour vente ou location) sur murs, à l'exception de la publicité sur les vitres extérieures, ni dans les escaliers, passages ni dans les entrées.

Il est toutefois permis d'apposer sur le portail ou sur de l'immeuble ou ensemble qui y appartient, à l'exception des annonces par l'association qui ont une plaque de publicité apposée par celle-ci indiquant le nom de l'association et qui est placée sur le portail ou sur l'immeuble.

Il est de l'immeuble, à l'endroit prescrit par l'association, de pour l'association d'établir une plaque de publicité sur le portail ou sur l'immeuble portant le nom de l'association et qui est placée sur le portail ou sur l'immeuble, à l'endroit prescrit par l'association.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer le nom et la profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE 66. DEPOTS INSALUBRES.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les véhicules automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur.

ARTICLE 67. EMPLOYER SERVICE DE NETTOYAGE.

Le service de nettoyage comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons, bien tenues. Il pourra être confié à une femme d'ouvrage ou une maison spécialisée.

Il devra notamment :

1. tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs,
2. faire les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiqué s'il y a lieu,
3. en général faire tout ce que le gérant lui commande pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE 68. ATTRIBUTION DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien général de l'immeuble et en particulier au bon fonctionnement de l'ascenseur et de tous autres appareillages communs et sera, à cet effet tenu au courant par la femme d'ouvrage.

Il surveille la femme d'ouvrage ou la société de nettoyage qu'il choisit ou congédie, lui donne les ordres nécessaires et fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et

celles ordonnées par l'assemblée générale. ....

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. ....

ARTICLE 69 - CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis à vis des tiers et des administrations publiques. ....

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. ....

En cas d'urgence il prendra toutes mesures conservatoires. ....

ARTICLE 70 - PROVISIONS

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

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale. ....

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance. ....

Le gérant a mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut. ....

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêt au taux de six pour cent l'an net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement. ....

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa absence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs. ....

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 21 - DETERMINATION

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses et les frais relatifs à l'usage de l'ascenseur.

Telles sont : les dépenses relatives au chauffage des communs, les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire de la femme d'ouvrage et les versements légaux à la sécurité sociale ou les dépenses d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel ou du mobilier communs, bâches à toiture, ardoises et fournitures nécessaires pour la réparation de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures au bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes etc.

ARTICLE 22 - EAU, GAZ ET ELECTRICITE

Les dépenses relatives à l'eau, au gaz et à l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE 23 - REPARATIONS

Le présent statut ne déroge pas aux dispositions de l'article 17 de la loi du 10 juin 1965 relatives à la responsabilité des copropriétaires.

ARTICLE 24 - REGLEMENT

Le règlement intérieur est approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires et est soumis à son approbation.

l'assemblée générale en degré de conciliation. -----

Si l'accord survient, procès verbal en sera dressé. -----

Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage prévu dans l'acte de base, auquel les présentes sont annexées.

ARTICLE 75 - DIVERS -----

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède. -----

Il en sera délivré des expéditions aux frais des intéressés qui en feront la demande. -----

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble ou bien il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent. -----