

Desuex 065/621121

1

16/3/81 A.G.

Belang (lotte) 6579174



2550
200

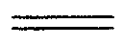
2350
20425
47975

2175
850

22425

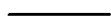
ÉTUDE
de
Maître Robert VERBRUGGEN
NOTAIRE

Place Bara, 22
à ANDERLECHT - 1070 BRUXELLES
Téléphones : 521.92.30 - 523.94.34



ACTE de BASE
de la
RÉSIDENCE
“Magnolia”

à MOLENBEEK St JEAN
Boulevard Louis Mettewie, 56



Pierre VAN DEN EYNDE

Notaire - Notaris

207, rue Royale - Koningsstraat 207

Boîte 1 - Bus 1

1210 BRUXELLES - BRUSSEL

cc M. Delme

22-01-1998

Saint Josse-ten-Noode, le 21 janvier 1998

Sint-Joost-ten-Node.

Philippe DEGROOFF
Lorette ROUSSEAU
Marie-Luce VAILLANT
Christine DE VALKENEER
Christine DELTENRE
Candidats-notaires
Nancy DEKNUDT
Jean-Frédéric VIGNERON
Licenciés en notariat

AGIDEL SA
Rue des Fleuristes, 150

1080 BRUXELLES

V/REF. : PE/mph/4175/97.3

N/REF. : LR/AP

CONCERNE : Résidence Magnolia, boulevard Mettewie, 53 à 1080 Bruxelles

Chère Madame,

A la suite de ma lettre du 8 décembre dernier, j'ai effectué comme convenu une recherche au Bureau de l'Enregistrement au sujet du terrain afférent à la Résidence Magnolia, boulevard Mettewie, 53 à 1080 Bruxelles.

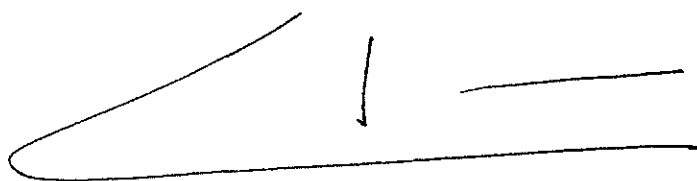
Il résulte de cette recherche que le terrain de 47 ares 45 centiares est réparti comme suit :

* Résidence Magnolia :	12 ares 74 centiares;
* Résidence Gardenia :	11 ares 98 centiares;
* Garages, rue De Koninck derrière les Résidences Magnolia et Gardenia :	24 ares 07 centiares.

Il conviendra dès lors de faire coïncider la situation du partage du terrain avec la manière dont les terrains ont été partagés au départ par la promoteur.

Ne conviendrait-il pas que nous puissions en conférer ?

D'avance, je vous en remercie et vous prie de croire, chère Madame, en l'assurance de mes sentiments distingués.



"Résidence MAGNOLIA"

en construction à Molenbeek-Saint-Jean, Boulevard Louis Mette-
wie, 56.

ACTE DE BASE

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-NEUF.

Le onze avril.

Par devant Nous, Maître Robert VERBRUGGEN, Notaire rési-
dant à Anderlecht.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

La SOCIÉTÉ ANONYME DU DARING, ayant son siège social à
Molenbeek-Saint-Jean, rue Charles Malis, 61; inscrite au re-
gistre de commerce de Bruxelles sous le numéro 138.622.

Société constituée sous la dénomination "ROYAL DARING
CLUB DE BRUXELLES", société coopérative, suivant acte sous
seing privé en date du dix juillet mil neuf cent quatorze,
enregistré à Molenbeek, le quinze du même mois, volume 137,
folio 68, case 10, publié aux annexes du Moniteur Belge, le
vingt-cinq de ce même mois sous le numéro 6360. Les statuts
ont été modifiés et la durée de la société a été prorogée
pour un nouveau terme de trente années suivant procès-verbal
dressé par le notaire Robert Cornelis, à Anderlecht, le vingt-
six juin mil neuf cent quarante-quatre, publié aux annexes du
Moniteur Belge le quinze juillet suivant, sous le numéro 9082.

Transformée suivant décision de l'assemblée générale ex-
traordinaire des coopérateurs, en société anonyme, en adoptant
la dénomination actuelle, ainsi qu'il résulte d'un procès-ver-
bal dressé par le notaire André De Meyer, à Molenbeek-Saint-
Jean, le quatre décembre mil neuf cent soixante-sept, publié
aux annexes du Moniteur Belge le vingt-trois du même mois,
sous le numéro 2666-1.

Prorogée pour un nouveau terme de trente années, suivant
procès-verbal dressé par le notaire Robert Verbruggen, soussi-
gné, le vingt-trois avril mil neuf cent septante-quatre, pu-
blié aux annexes du Moniteur Belge le quinze mai suivant,
sous le numéro 1594-3.

Ici représentée par :

1) Monsieur Rufin BREYNAERT, expert-comptable, demeurant
à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Van Zande, 25.

2) Monsieur Jean-Claude SMETS, administrateur de socié-
tés, demeurant à Wemmel, avenue de Bouchout, 18.

Tous deux administrateurs de ladite société.

Ci-après dénommée "PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN"

Et D'AUTRE PART :

La société anonyme "DELEC" dont le siège social est éta-
bli à Molenbeek-Saint-Jean, chaussée de Gand, 615; constituée
suivant acte reçu par le notaire Robert Verbruggen, soussigné,
le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante, publié aux
annexes du Moniteur Belge du treize octobre suivant, sous le
numéro 27.617, et dont les statuts ont été modifiés à diffé-

rentes reprises et en dernier lieu, aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert Verbruggen, soussigné, le douze juin mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes du Moniteur Belge le cinq juillet mil neuf cent septante-trois, sous le numéro 2187-7.

Société immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 2968.49.

Ici représentée par deux de ses administrateurs :

1/ Monsieur Robert L'ECLUSE, administrateur de sociétés, demeurant à Asse, Zitterstraat, 2.

2/ Monsieur Ghislain L'ECLUSE, administrateur de sociétés, demeurant à Asse, Steenweg op Edingen, 185.

Agissant en vertu de l'article 15 des statuts.

Ci-après dénommée "MAITRE DE L'OUVRAGE".

Lesquelles comparantes, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

SECTION I. - EXPOSE PREALABLE.

A) Description du terrain.

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

Une parcelle de terrain sise à front du boulevard Louis Mettwie, où elle développe une façade de quarante-cinq mètres cinquante centimètres, contenant en superficie, d'après mesurage ci-après relaté, douze ares septante-quatre centiares, cadastrée ou l'ayant été section C, partie des numéros 210/p/2 et 210/q/2.

Tel què ce terrain est délimité par les lettres C a d e, et teinté en vert au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert immobilier Monsieur Marcel Timmermans, demeurant à Molenbeek-Saint-Jean, rue Osseghem, 139, le douze juillet mil neuf cent septante-huit, lequel plan demeurera ci-annexé et sera enregistré en même temps que les présentes.

B) Origine de propriété.

La Société Anonyme du Daring, comparante d'une part, déclare être propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, à titre d'échange de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte reçu par le notaire Robert Verbruggen, soussigné, le seize avril mil neuf cent septante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize mai mil neuf cent septante-six, volume 5204 numéro 12.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean en était propriétaire pour en avoir eu la possession publique, paisible et ininterrompue depuis plus de trente ans.

C) Autorisation de bâtir - Renonciation au droit d'accession - Option d'achat.

Suivant acte reçu par le notaire Robert Verbruggen, soussigné, le dix-sept mai mil neuf cent septante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le neuf juin suivant, volume 5553 numéro 12, les sociétés comparantes ont convenu ce qui suit :

1°. La société anonyme du Daring a autorisé la société "DELEC" à faire construire sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples, suivant les plans dont il sera question ci-après.

2°. Elle a renoncé, au profit de la dite société "DELEC" au droit d'accession lui revenant sur les constructions, plantations et ouvrages que cette dernière fera ériger sur le terrain prédécrit.

3°. Elle a donné à ladite société "DELEC" option d'achat sur ledit terrain, laquelle option pourra être levée par la société "DELEC", au profit des acquéreurs d'appartements ou autres éléments privatifs de l'immeuble à construire.

Aux termes d'un acte du même notaire du vingt-cinq octobre mil neuf cent septante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit novembre suivant, volume 5640 numéro 11, la Société Anonyme du Daring a conféré à la société anonyme "DELEC" un droit réel de superficie sur le susdit terrain.

SECTION II. - STATUT IMMOBILIER.

Cet exposé fait, les sociétés comparantes déclarent que sur le terrain prédécrit a été entamée la construction d'un immeuble à appartements multiples et déclarent placer cet immeuble et le terrain sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à l'article 577bis du Code Civil. Elles requièrent le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base et le statut immobilier dudit bien.

Elle déclare opérer la division de l'immeuble par appartements, garages, caves et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée dès ce moment, ces appartements, garages, caves et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements, garages, caves et autres locaux privatifs, comprend une partie en propriété privative et exclusive et un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles parties communes se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation de ces locaux privatifs comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble qui sera construit sur le terrain prédécrit sera dénommé "Résidence MAGNOLIA" et formera un ensemble avec l'immeuble qui sera construit sur le terrain voisin et qui sera dénommé "Résidence GARDENIA", ainsi qu'avec un complexe de garages qui sera attenant aux sous-sols des deux susdites résidences.

Le présent acte de base concerne uniquement la "Résidence MAGNOLIA"; la "Résidence GARDENIA" fera l'objet d'un acte de base séparé et un ensemble de garages supplémentaires sur un troisième terrain fera l'objet d'un troisième acte de base.

La "Résidence MAGNOLIA" est subdivisée en dix niveaux, c'est-à-dire un sous-sol, un rez-de-chaussée et huit étages d'appartements.

Numérotation des appartements.

La numérotation des appartements, caves et garages est reprise dans une note qui sera ci-annexée.

ANNEXES.

Les sociétés comparantes nous ont ensuite remis, pour être annexés au présent acte de base, les documents suivants :

- 1) une note où figure la description de l'immeuble (analyse des plans);
- 2) une note donnant la numérotation des appartements, caves et garages, ainsi que la répartition des quotités dans les parties communes;
- 3) le règlement général de copropriété avec le règlement d'ordre intérieur;
- 4) le permis de bâtir;
- 5) les plans de l'immeuble à construire, comprenant :
 - le plan dressé par le géomètre Timmermans, représentant l'implantation;
 - le plan numéro 2.A21, représentant le plan du sous-sol sous immeuble;
 - le plan numéro 2.A22, représentant le plan du rez-de-chaussée;
 - le plan numéro 2.A23, représentant le plan des étages 1 et 2 - 7 et 8;
 - le plan numéro 2.A24, représentant le plan des étages 3, 4, 5 et 6;
 - le plan numéro 2.A25, représentant le plan de la toiture;
 - le plan numéro 2.A26, représentant le plan de la coupe transversale A2;
 - le plan numéro 2.A27, représentant le plan de la façade au boulevard Mettewie;
 - le plan numéro 2.A28, représentant le plan de la façade vers le Daring;
 - le plan numéro A29, représentant le plan des façades latérales.

MODIFICATION DES PLANS.

Les plans dont question ci-avant, sont donnés à titre purement indicatif.

Tant que les constructions ne sont pas entièrement terminées, ces plans pourront toujours être modifiés à condition que ces modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

Plus spécialement, la société "DELEC" se réserve le droit, jusqu'à l'achèvement complet des constructions, de réunir plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, même s'ils sont à des niveaux différents, de subdiviser un appartement et, dès lors, d'en ventiler les quotités, de modifier la distribution intérieure d'un appartement, de modifier la surface des parties communes tels que les halls ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des locaux supplémentaires; ces modifications ne sont citées qu'à titre d'exemple. Il pourra notamment en être de même pour les caves et garages.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif; toute différence avec les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE ET REGLEMENT
D'ORDRE INTERIEUR.

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la société "DELEC" a fait établir un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de la "Résidence MAGNOLIA".

Ce règlement est de statut réel. Il sera opposable à tous, par sa transcription. Il ne pourra être modifié que de l'accord unanime des copropriétaires, sauf les dérogations qui y seraient exprimées éventuellement à cet égard.

Il est complété par un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble. Ce règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun, sera imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance, sur une partie quelconque de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine. Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Un exemplaire du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, signé "ne varietur" par les comparants et nous, notaire, demeurera ci-annexé, pour faire partie intégrante du présent acte. Il sera enregistré en même temps que les présentes.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs, ainsi que tous baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et de ses annexes, qu'il devra s'y soumettre et qu'il devra se soumettre également à toutes les décisions qui auront été prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

CAHIER DESCRIPTIF DES MATERIAUX.

Pour les besoins de ses rapports avec les entrepreneurs et fournisseurs de matériaux, la société "DELEC" a établi un cahier descriptif des matériaux et appareils employés pour le gros-oeuvre et le parachèvement de l'immeuble.

CABINE A HAUTE TENSION.

Si la compagnie distributrice d'électricité exigeait, dans l'immeuble ou sur le terrain qui en dépend, l'installation d'un ou plusieurs appareillages de transformation du courant électrique à haute tension, la société "DELEC" se réserve, dès-à-présent, le droit de conclure toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient, à cet effet.

Les locaux où les dits appareils de transformation du courant électrique seraient éventuellement installés, sont des parties communes de l'immeuble mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seule la compagnie distributrice d'électricité y aura accès toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ce local, c'est-à-dire toutes les installations et matériel en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension, reste la propriété exclusive de la société distributrice qui aura, à sa charge, l'entretien de ce matériel et du local.

Si la société distributrice d'électricité procédait à l'achat d'un droit quelconque, le constructeur recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires ne doive être fait à ce sujet.

RESERVE DE MITOYENNETE.

La société "DELEC" d'autre part, se réserve, à son profit exclusif et sans indemnité, la mitoyenneté du mur pignon contre lequel sera érigé l'immeuble voisin, de telle sorte que les acquéreurs de la "Résidence MAGNOLIA" n'auront aucune revendication à formuler à ce sujet vis-à-vis des acquéreurs dans la "Résidence GARDENIA".

Ce droit n'entraîne pour la société "DELEC" aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction, des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

CHARGES COMMUNES.

Les frais du présent acte de base constitueront la première charge commune.

SECTION III. - SERVITUDES.

1) Servitude conventionnelle et par destination de père de famille.

La construction de la résidence objet du présent acte, ainsi que celle de la "Résidence GARDENIA" et d'un complexe de garage voisin, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le ou les composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre, des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, etc...
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne), des vide-poubelle et autres locaux à usage commun de l'une ou des deux résidences et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes ou entre les deux résidences et le complexe des garages que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

2) Déplacement et entretien des canalisations.

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, d'aération et de façon générale, toutes les canalisations, rien excepté ni réservé, seront placés aux endroits à déterminer, que ce soit dans les parties communes, dans les appartements, les caves ou les garages.

Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite.

Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur propriété pour permettre tous les travaux nécessaires au placement, à l'entretien et à la réparation de ces conduites; tuyaux ou canalisations.

3) Publicité.

a) Publicité du maître de l'ouvrage.

Pendant toute la durée des travaux de construction de l'immeuble et même après leur achèvement, la société "DELEC" pourra faire toute publicité qu'elle jugera utile pour la vente ou la location des appartements et autres locaux privés et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels que affiches, panneaux, toiles, enseignes publicitaires, avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés.

Cette publicité pourra s'exercer soit sur la façade et la toiture de l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est-à-dire à titre purement exemplatif, dans les jardins, cours, terrasses, parkings, etc... ceci en dérogation aux stipulations du règlement de copropriété.

La société "DELEC" se réserve également le droit d'aménager un pavillon de vente sur le terrain prédécrit et dans les jardins et de maintenir ce pavillon jusqu'à la vente du dernier bien privatif et jusqu'après exécution de tous les engagements pris par le vendeur.

b) Publicité des sous-traitants et fournisseurs.

En outre, mais uniquement pendant la durée des travaux de la "Résidence MAGNOLIA" et des autres voisines, les sous-traitants et fournisseurs pourront également annoncer publiquement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en la matière et selon les modalités qui seront arrêtées par la société "DELEC".

4) Véhicules en sous-sol - jardins - toitures.a) Servitude de passage des véhicules en sous-sol.

Les garages à construire dans les sous-sols de la "Résidence MAGNOLIA" auront accès à la voie publique par le complexe des garages qui sera construit sur le terrain teinté en bleu au plan ci-annexé.

En conséquence, il est créé, dès-à-présent, sur ce terrain teinté en bleu, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, le droit de passage tant sur les voies d'accès que sur les aires de manoeuvre en sous-sol, au profit des garages de la "Résidence MAGNOLIA".

En contre-partie des avantages qui résultent de cette servitude, les propriétaires des garages construits sous la "Résidence MAGNOLIA" devront intervenir à concurrence de douze/ nonante-septièmes dans les frais de gérance du complexe des garages à créer et respecter les clauses de l'acte de base de ce complexe des garages.

b) les jardins.

Les jardins entourant les deux Résidences MAGNOLIA et GARDENIA, y compris ceux qui seront créés sur la dalle supérieure des garages à construire derrière les deux résidences formeront un seul ensemble qui sera entretenu aux frais des propriétaires des dites Résidences MAGNOLIA et GARDENIA.

Les occupants d'une résidence auront le droit de passage, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, sur la partie de jardin, trottoir et autres accès appartenant à l'autre bâtiment et vice-versa.

Les frais d'entretien de ces jardins et de leurs accès incomberont à tous les propriétaires des deux résidences; ils seront répartis comme suit : cinquante pour cent à charge de la "Résidence MAGNOLIA" et cinquante pour cent à charge de la "Résidence GARDENIA".

c) Toiture.

L'accès aux toitures est strictement interdit, sauf uniquement en cas de nécessité, sinistre ou pose de publicité.

Les usagers éventuels veilleront à ne pas dégrader le revêtement d'étanchéité.

SECTION IV. - CONSEIL SUPERIEUR DE GERANCE.

Tous les membres du conseil de gérance de la "Résidence GARDENIA" et tous les membres du conseil de gérance de la résidence MAGNOLIA formeront ensemble un conseil supérieur de gérance. Celui-ci sera présidé les années paires par le président du conseil de gérance de la "Résidence MAGNOLIA" et les années impaires par le président du conseil de la "Résidence GARDENIA".

Il se réunira chaque fois que le président du conseil de gérance d'un bâtiment le demande et en tous cas au moins une fois l'an à une date fixe à déterminer par ledit conseil supérieur de gérance lors de sa première réunion.

Il délibérera à la majorité simple, sauf stipulation contraire dans le présent acte. En cas d'égalité de voix, celle du président sera prépondérante.

Il aura dans ses attributions tout ce qui concerne :

1) le style et l'harmonie des bâtiments formant les deux résidences, même s'il s'agit de choses privées, telles que la peinture des fenêtres, placement de persiennes ou auvents, ornementation florale des balcons et de toutes les parties visibles de la rue et des jardins, réparation et entretien des façades;

2) l'entretien des jardins et de leurs accès;

3) l'entretien et le rejointoyage des façades;

Et en général tout ce qui concerne la gérance de toutes les parties des bâtiments utilisées par l'ensemble des occupants du complexe immobilier, même non explicitement prévu au présent chapitre.

La création du conseil supérieur de gérance étant faite dans l'intérêt de tous les bâtiments formant les deux résidences, la partie du présent acte de base qui concerne ce conseil ne pourra être modifié que par décision prise à l'unanimité des voix des copropriétaires de chacune des deux résidences.

L'acte de base de chaque bâtiment stipulera les mêmes conditions en ce qui concerne le conseil supérieur de gérance.

SECTION V. - CESSION DU TERRAIN POUR LES JARDINS.

La société "DELEC" se réserve le droit de céder, aux conditions qu'elle déterminera, à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, les parties de terrain destinées à l'aménagement des jardins.

A cet effet, tous les acquéreurs d'un appartement ou d'une partie quelconque de l'immeuble devront obligatoirement dans l'acte de vente et comme condition de cette vente, donner mandat irrévocable à ladite société "DELEC" pour céder tous les droits dans les dites parcelles de terrain.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Toutes contestations auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation et l'application du présent acte de base et du règlement de copropriété, entre copropriétaires ou entre copropriétaires et gérants, seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, par le notaire détenteur de la minute de l'acte de base, sur requête de la partie la plus diligente.

Le compromis arbitral liera la partie défaillante régulièrement sommée.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais prescrits par le Code de Procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui et en tous cas, dans les six mois de l'acceptation de son mandat; elle sera à l'abri de tout recours tant ordinaire qu'extraordinaire.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est

dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, pour quelque motif que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les sociétés comparantes font élection de domicile en leur siège social respectif.

DONT ACTE.

Fait et passé à Anderlecht, en l'étude.

Et après lecture faite, les mandataires des sociétés comparantes ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré sept rôles un renvoi à Anderlecht, 1er bureau, le 13 avril 1979, volume 247 folio 45 case 11. Reçu la somme de deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) C. Roman.

PREMIERE ANNEXE

"Résidence MAGNOLIA"ANALYSE DES PLANS ANNEXES A L'ACTE DE BASE.1. Plan numéro 2.A21.Ce plan représente les SOUS-SOLS.

On y remarque :

- a) parties communes : des dégagements, une cage d'escalier, une cage d'ascenseurs, des locaux dénommés : sous station - compteurs gaz - conteneurs poubelles - rampe.
- b) parties privatives : douze boxes de garage numérotés de 1 à 12 et cinquante-quatre caves numérotées de 1 à 54.

2. Plan numéro 2.A22.Ce plan représente le REZ-DE-CHAUSSEE.

On y remarque :

- a) parties communes : une entrée, des dégagements, une cage d'escalier, une cage d'ascenseurs, un local dénommé électricité.
- b) parties privatives : de droite vers la gauche en lisant le plan, c'est-à-dire dos tourné à la façade principale de l'immeuble coté boulevard Louis Mettewie.

A/ L'appartement dénommé R.1. comprenant : hall, séjour, cuisine, salle de bains, water-closet, deux chambres.B/ Les locaux dénommés R.2. comprenant : hall, water-closet, deux bureaux.C/ L'appartement dénommé R.3. comprenant : hall, séjour, cuisine, salle de bains, water-closet, une chambre.D/ L'appartement dénommé R.4. comprenant : hall, séjour, cuisine, salle de bains, water-closet, trois chambres.E/ L'appartement dénommé R.5. comprenant : hall, séjour, cuisine, salle de bains, water-closet, deux chambres.F/ L'appartement dénommé R.6. comprenant : hall, séjour, cuisine, salle de bains, water-closet, deux chambres.3. Plan numéro 2.A23.Ce plan représente les ETAGES 1 et 2 - 7 et 8.

On y remarque pour chaque niveau :

a) parties communes : des dégagements, une cage d'escalier, une cage d'ascenseurs, un local dénommé électricité.b) parties privatives :1/ Un appartement dénommé A. comprenant : séjour et cuisine avec terrasse vers boulevard Mettewie, hall, water-closet et salle de bains au milieu, deux chambres avec terrasse vers façade arrière.2/ Un appartement dénommé B. comprenant : cuisine, séjour et chambre avec terrasse vers boulevard Mettewie, hall, water-closet et salle de bains.3/ Un appartement dénommé C. comprenant : cuisine, séjour et chambre avec terrasse vers boulevard Mettewie, hall, water-closet et salle de bains.4/ Un appartement dénommé D. comprenant : cuisine et séjour avec terrasse vers boulevard Mettewie, hall, water-closet, salle de bains, deux chambres avec terrasse vers façade arrière et une troisième chambre avec terrasse vers façade latérale.

5/ Un appartement dénommé E. comprenant : cuisine, séjour deux chambres avec terrasse sur façade arrière, hall, water-closet et salle de bains.

6/ Un appartement dénommé F. comprenant : cuisine, séjour, deux chambres avec terrasse sur façade arrière, hall, water-closet et salle de bains.

4. Plan numéro 2.A24.

Ce plan représente les ETAGES 3, 4, 5 et 6.

On y remarque pour chaque niveau les mêmes parties communes et privatives que pour les étages 1 et 2 - 7 et 8.

5. Plan numéro 2.A25.

Ce plan représente la TOITURE de l'immeuble.

On y remarque uniquement des parties communes dont la chaufferie gaz et le local de la machinerie d'ascenseurs.

6. Plan numéro 2.A26.

Ce plan représente la coupe transversale A2

7. Plan numéro 2.A27.

Ce plan représente la façade coté boulevard Mettewie

8. Plan numéro 2.A28.

Ce plan représente la façade coté Daring

9. Plan numéro A29.

Ce plan représente les façades latérales, l'une de la résidence MAGNOLIA (2) et l'autre de la résidence GARDENIA (1) à construire à côté de la première.

Annexe à l'acte numéro 24.835 - Signé "Ne varietur".

Suivent les signatures.

Enregistré trois rôles sans renvoi à Anderlecht, 1er bureau, le treize avril mil neuf cent septante-neuf, volume 36 folio 83 case 09. Reçu la somme de deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) C. Roman.

DEUXIEME ANNEXE
"Résidence MAGNOLIA"
TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES.

	<u>quotités en 1.000e</u>		
	<u>par unité</u>	<u>nombre</u>	<u>TOTAL</u>
<u>Sous-sols</u> : 12 garages numérotés de 1 à 12	1	12	12
54 caves numérotées de 1 à 54	-	-	-
<u>Rez-de-chaussée</u> :			
Appartement R. 1.	19	1	19
Locaux R. 2.	11	1	11
Appartement R. 3.	14	1	14
Appartement R. 4.	22	1	22
Appartement R. 5.	17	1	17
Appartement R. 6.	17	1	17
<u>A chacun des huit étages</u> :			
Appartements type A.	20	8	160
" type B.	15	8	120
" type C.	15	8	120
" type D.	23	8	184
" type E.	19	8	152
" type F.	19	8	152

1.000

=====

Annexe à l'acte numéro 24.835 - Signé "Ne varietur".

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi à Anderlecht, 1er bureau, le treize avril mil neuf cent septante-neuf, volume 36 folio 83 case 09. Reçu la somme de deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) C. Roman.

TROISIEME ANNEXE

PROVINCE DE BRABANT - Arrondissement de Bruxelles - COMMUNE
DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

PERMIS DE BATIR N° 30.905

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLEGE ECHEVI-
NAL.

Séance du 17 mars 1978.

Présents : MM. MACHTENS, bourgmestre-président;
PEVENAGE, VANDEPUT, PEETERS, LEEMANS, PFEIFFER, MICHEL,
CULOT, HERTSENS, échevins;
et WIERINCK, secrétaire.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par les S.A. DARING & DARING
TENNIS CLUB - 51, rue Ch. Malis relative à un bien sis angle
boulevard Louis Mettewie et rue Charles Malis et tendant à
construire un double immeuble résidentiel à 8 étages + étage
technique;

Attendu que cette demande porte la date du 29 décembre
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 l'instruction et
la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se
trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement ap-
prouvé par le Roi;

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

Attendu que la demande a été soumise aux mesures parti-
culières de publicité en vertu de l'arrêté royal du 22 mars
1975; que aucune réclamation n'a été introduite; que le Collè-
ge en a délibéré;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

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

Vu la lettre du Cabinet du Secrétaire d'Etat à l'Economie
Régionale de Bruxelles, en date du 7.3.1978, réf.12/4110/5/RB/
dm/5.647.

Vu la lettre ci-annexée de la S.A. DARING s'engageant à
respecter les conditions imposées;

(272/AB/25708)

ARRETE :

Article 1er. - Le permis est délivré aux S.A. DARING &
DARING TENNIS CLUB qui devront :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis confor-
me reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

Art. 3. - Expédition du présent arrêté est transmise 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 échevins 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 de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Fait en séance susmentionnée :

Par le Collège Echevinal :

Par ordonnance :

Le secrétaire (signé) Wierinck

Pr le bourgmestre-président (signé) illisible.

Annexe à l'acte numéro 24.835 - Signé "ne varietur".

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles sans renvoi à Anderlecht, 1er bureau, le treize avril mil neuf cent septante-neuf, volume 36 folio 83 case 09. Reçu la somme de deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) C. Roman.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

1.

CHAPITRE I EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1. - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe premier, du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que la destination des locaux.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires (sauf les dérogations qui y seraient éventuellement exprimées à cet égard), lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

ARTICLE 2. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe et au détail de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne seront point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie du complexe à leur cessionnaire.

ARTICLE 3. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, forment, avec l'acte de base, le statut immobilier du complexe.

CHAPITRE II

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I. - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE 4. - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, suivant les quotités indiquées aux tableaux annexés à l'acte de base.

Les propriétés privatives sont les appartements, caves et garages et autres locaux privatifs.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées éléments privatifs.

ARTICLE 5. - QUOTITES.

Les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain, sont divisées en quotités et attribuées aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

ARTICLE 6 - TABLEAU DES QUOTITES.

Le tableau indiquant les dénominations des parties privatives avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes, est annexé à l'acte de base lui-même.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations dans une partie quelconque des immeubles, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités, telle qu'elle est reproduite au tableau annexé à l'acte de base, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix.

Toutefois :

a) Deux appartements adjacents, de niveaux différents, pourront être réunis par un escalier intérieur et former un appartement dit Duplex, pour autant que ce soit techniquement possible.

Ils pourront ultérieurement être rétablis à nouveau suivant le modèle du type normal. Mais les travaux nécessaires pour apporter ces modifications, devront être exécutés de manière à ne pas troubler la jouissance des autres occupants des immeubles que dans la moindre mesure. Il sera, par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte choisi par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sauf le droit de modification que le maître de l'ouvrage s'est réservé dans l'acte de base, il ne pourra jamais y avoir plus d'appartements par niveau qu'il n'en est actuellement prévu.

b) L'augmentation de la surface privative d'un appartement par l'adjonction d'un ou plusieurs locaux d'un appartement ou chambre voisine du même étage est permise.

A cette occasion, les copropriétaires intéressés auront le droit d'augmenter dans l'acte de vente, les quotités dans les parties communes afférentes à l'appartement dont la superficie augmente, et d'une façon correspondante diminuer celles afférentes à l'appartement dont la superficie initiale est diminuée.

ARTICLE 7. - PARTIES COMMUNES.A. Elements indivis entre tous les copropriétaires d'un immeuble

Le terrain bâti et non bâti avec ses plantations et aménagements, les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et des refends, les revêtements et les ornements extérieurs des façades, le gros oeuvre des terrasses, les balustrades, les appuis des fenêtres, les gitages et les lourdis, les toitures avec leur recouvrement, la façade entière (sauf les vitres) lorsque celle-ci est constituée d'un mur rideau.

B. Eléments indivis, uniquement entre les copropriétaires d'un immeuble qui ont l'usage de ces éléments.

Les égoûts, les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio ou radiodistribution, de télévision ou télévisioudistribution (sauf les parties de ces canalisations qui sont à usage privatif) les antennes, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closet, les gaines des canalisations principales diverses, les entrées avec leurs portes, les escaliers, les descentes de caves, les paliers, les couloirs et corridors, les hall, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les ascenseurs complets avec leur machinerie, les murs mitoyens entre deux appartements pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice, la chaufferie avec accessoires et les caves qui ne sont pas privatives.

Ces éléments indivis appartiennent indivisément aux copropriétaires qui en ont l'usage au prorata de leurs quotités dans les parties communes.

Exemple : une tuyauterie de décharge est commune uniquement aux appartements et locaux qu'elle dessert. De même une gaine à immondices sera propriété commune afférente uniquement aux appartements ou locaux qu'elle dessert.

En général sont choses communes toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre ou l'usage.

ARTICLE 8. - INDIVISION.

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

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un élément privatif, grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 9. - PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés, les cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres avec leurs garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes, le plâtre des plafonds avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, les convecteurs et tuyauteries affectés à l'usage particulier d'un élément privatif; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone).

ARTICLE 10. - JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer des biens lui appartenant, dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'étanchéité des constructions.

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

Il est interdit aux propriétaires d'exécuter, même à l'intérieur de leurs locaux privés, des modifications aux choses communes, si ce n'est en se conformant à l'article suivant.

ARTICLE 11. - MODIFICATION AUX CHOSES COMMUNES.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de ceux qui sont propriétaires de la chose à modifier, et sous la surveillance de l'architecte choisi par l'assemblée des copropriétaires. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 12. - STYLE ET HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Sans préjudice aux droits du conseil supérieur de gérance fixés dans l'acte de base, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant aux trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, volets et de toutes parties visibles de la rue ou des jardins, et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 13. - VOLETS ET PERSIENNES ANTENNES.

Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou autres dispositifs de protection; ils devront être du modèle agréé par le conseil de gérance.

Les postes de télévision devront obligatoirement être raccordés au réseau de télédistribution; aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être placée à l'extérieur du bâtiment (toiture, terrasses) ni dans les parties communes.

Chacun supportera les frais de raccordement, d'installation, d'exploitation et d'abonnement propres à son installation.

ARTICLE 13bis.

Si les balcons de la résidence sont équipés de bacs à fleurs, ceux-ci devront nécessairement être garnis de fleurs pendant la saison favorable.

Le conseil de gérance aura pouvoir : 1°) de faire garnir les bacs à fleurs chaque saison aux frais de la collectivité au prorata du nombre de mètres courants de bacs à fleurs à garnir; 2°) de veiller à l'entretien des fleurs, à leur renouvellement éventuel, total ou partiel en cours de saison et d'édicter un règlement spécial à ce sujet, permettant notamment de mettre à charge de tel propriétaire les frais supplémentaires que sa négligence ou autre motif aurait occasionnés.

ARTICLE 14. - OUVERTURES DANS LES MURS MITOYENS.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les locaux contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 15. - LE GERANT.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires, au service d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'ensemble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

La durée de son mandat est d'une année allant d'une assemblée générale à celle de l'année suivante. Il est rééligible. Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le vendeur se réserve le droit de désigner le premier gérant statutaire qui restera en fonction pendant cinq ans à dater du jour de la signature de l'acte de base.

Ce gérant statutaire aura la faculté de confier la gérance à une personne morale ou physique de son choix.

ARTICLE 16. - L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'ensemble en tant qu'il s'agisse des intérêts communs. Elle décide à l'unanimité des voix, de l'action en responsabilité concernant les parties communes.

ARTICLE 17. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

L'assemblée oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE 18. - ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, le troisième lundi de mars aux heures et lieux indiqués par le gérant qui convoque, ou le lendemain si ce jour est férié.

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

Elle doit l'être en tous cas dans la quinzaine lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins vingt pour cent des quotités.

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

Dans les mêmes conditions pourra être convoquée une assemblée restreinte ne groupant qu'une partie des copropriétaires, lorsque l'ordre du jour ne concerne que ces derniers. (Exemple: une assemblée ne concernant que les propriétaires des appartements d'une section déterminée).

ARTICLE 19. - CONVOCATIONS.

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, indiquant qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de la convocation sera de cinq jours au moins et dix jours au plus.

ARTICLE 20. - ORDRE DU JOUR.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres présents de discuter de toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE 21. - REPRESENTATION A L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et 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 les instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

Tout propriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale, soit par son représentant légal s'il est incapable, soit par un mandataire, à condition que ce dernier soit copropriétaire ou conjoint de copropriétaire.

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, à défaut de quoi, le mandat sera réputé inexistant.

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

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

ARTICLE 22. - CONSEIL DE GERANCE.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son Président, son Vice Président et quatre assesseurs; ils forment ensemble le conseil de gérance; ils peuvent être réélus.

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

ARTICLE 23. - BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

Le bureau est composé du Président, du Vice-Président et de quatre assesseurs, et à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux propriétaires ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée, mais qui sera, en principe, le gérant.

ARTICLE 24. - LISTE DES PRESENCES.

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

ARTICLE 25. - QUORUM.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes, nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix, conformément aux stipulations de l'article 11, celles intéressant le style et l'harmonie de l'immeuble nécessitent également une majorité des trois/quarts de la totalité des voix, conformément aux stipulations de l'article 12.

Toutefois, les décisions relatives aux éléments intéressant le confort de l'immeuble (ascenseurs, téléphone intérieur, parlophone, antenne pour T.S.F. ou T.V., minuteriers et autres appareils mécaniques et techniques), sont prises à la majorité des trois/quarts des voix des membres présents ou représentés à l'assemblée.

ARTICLE 26. - NOMBRE DE VOIX.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 27. - ASSEMBLEE NON EN NOMBRE.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Pour les votes qui ne concernent qu'une partie des copropriétaires, il faut que la moitié de ces copropriétaires soient présents et possèdent ensemble au moins la moitié des quotités possédées par l'ensemble des copropriétaires intéressés au vote.

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 délibèrera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE 28. - COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Le gérant devra communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires, le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, et devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire, son compte particulier arrêté fin mars, juin, septembre et décembre.

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

ARTICLE 29. - PROCES-VERBAUX DES ASSEMBLEES.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial signé par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

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

50% des voix
ou 50% des quotités

SECTION III. - TRAVAUX - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 30. - CHARGES COMMUNES.

Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes fixées à l'acte de base, sauf ce qui sera dit à l'article 31.

Il en est ainsi de toutes les dépenses ayant pour objet l'entretien des parties communes, les honoraires du gérant, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage, et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau, de gaz et d'électricité pour l'immeuble, les primes d'assurance, l'abonnement d'entretien et nettoyage des parties communes.

Les énumérations ci-dessus sont données à titre exemplatif et non limitatif.

Les premiers frais de gérance, chauffage compris, incomberont aux acquéreurs, dès la signature de leur acte d'acquisition.

ARTICLE 31. - ASCENSEURS.

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurances des ascenseurs et de leurs machineries seront supportés par les occupants des appartements et des garages, au prorata des quotités dans les parties communes.

Les frais d'entretien resteront uniquement à charge des copropriétaires même si l'ascenseur, pour l'exécution des travaux serait encore employé par les sociétés comparantes et les sous-traitants.

ARTICLE 32. - REPARATION ET TRAVAUX.

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

ARTICLE 33. - REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation. (Exemple : conduites d'eau crevées; réparations des tuyauteries extérieures; gouttières, etc...).

ARTICLE 34. - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces décisions sont prises par le conseil de gérance. Le conseil de gérance sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 35. - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES.

Les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration doivent être demandés par au moins un/cinquième des voix et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire ou ordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/ quarts des voix prenant part au vote.

ARTICLE 36. - ACCES AUX LOCAUX PRIVATIFS.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs locaux privés, pour toutes réparations et nettoyage des parties communes, ainsi que l'accès pour le relevé des compteurs et répartiteurs de chauffage.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local 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 en cas de nécessité.

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

ARTICLE 37. - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le Ministère des Finances sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes, tels qu'ils sont établis à l'acte de base.

ARTICLE 38. - RESPONSABILITE.

La responsabilité du fait des immeubles et de façon générale les charges des immeubles, se répartissent suivant la formule de 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 personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 39. - CHARGES SUPPLEMENTAIRES.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il supportera seul cette augmentation.

ARTICLE 40. - RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que sa participation aux dépenses communes.

SECTION IV. - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.

Les premières assurances seront contractées par le maître de l'ouvrage pour une première période de dix ans.

ARTICLE 41. - ASSURANCE DE L'IMMEUBLE.

L'assurance, tant des parties privées, à l'exclusion des meubles, que des parties communes, sera souscrite, pour les copropriétaires, par les soins du gérant, contre les risques d'incendie,

de la foudre, des explosions, des accidents causés par l'électricité, et de recours éventuel de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires, de même que le recours des locataires et voisins, la perte des loyers, les dégâts qui pourraient être causés par l'eau, notamment en cas d'incendie, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, et auprès des compagnies choisies par celle-ci.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables.

Les copropriétaires seront tenus, si nécessaire, de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances, et de signer les pièces requises; faute par eux de ce faire, le gérant pourra, de plein droit, et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place.

ARTICLE 42. - COPIE POLICES.

Chacun des copropriétaires aura le droit à un exemplaire des polices, à ses frais.

ARTICLE 43. - SURPRIMES.

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

ARTICLE 44. - INDEMNITES EN CAS DE SINISTRE.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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

ARTICLE 45. - DESTINATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité encaissée par lui à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

B. Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

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

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

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

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus un/tiers d'année en année, avec les intérêts, au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans la superficie.

ARTICLE 46. - ASSURANCES COMPLEMENTAIRES.

A. - Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils devront 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 éventuelle.

B. - Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est conclue pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de souscrire, 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 pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront librement.

ARTICLE 47.- ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les dégâts matériels et les accidents pouvant provenir de l'utili-

sation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger au service de l'immeuble. 13.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant. Elle lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

De même, une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires, et ce, par les soins du gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout personnel employé dans le complexe pour le compte commun des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires à titre de charges communes.

SECTION V. - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 48.

a) Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation. Ils peuvent être utilisés également à usage de bureaux.

b) L'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses et vénériennes.

Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale, il sera permis d'apposer sur la porte particulière des appartements, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant suivant les prescriptions du gérant de l'immeuble.

Dans le hall d'entrée il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée compétente; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite et l'étage de son appartement.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble notamment :

1°) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;

2°) aucun établissement ou commerce qui par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins;

3°) aucun hôpital, ----- maternité, ----- établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire;

4°) aucun dépôt de matière inflammable, dangereuse, insalubre ou incommode.

Les stipulations du présent article constituent des obligations réelles suivant les locaux, en quelque main qu'ils passent, et opposables à tout propriétaire et titulaire de droits réels ou de jouissance sur les locaux.

Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Les contrevenants seront passibles de dommages et intérêts.

CHAPITRE III.REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
-----ARTICLE 49. - LIVRE DE GERANCE.

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

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales, et être, en outre insérées dans un livre dénommé "Livre de Gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance, et l'inviter à en prendre connaissance.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis à la disposition et communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants droit.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble, est soumis aux prescriptions de ce Livre de Gérance, et aux décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

SECTION I. - ENTRETIEN.ARTICLE 50. - ENTRETIEN DES CHOSES COMMUNES

Les travaux d'entretien des toitures et façades, tant de devant que de derrière, y compris les chassis et garde-corps devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par le conseil de gérance.

ARTICLE 51. - ENTRETIEN DES CHOSES PRIVATIVES.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble un aspect de bonne tenue et de bon entretien, le tout en conformité avec les prescriptions spéciales prévues à ce sujet par l'acte de base.

SECTION II. - ORDRE INTERIEUR.ARTICLE 52.

D'une manière générale, les copropriétaires et les occupants devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble.

A cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers approuvés par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

ARTICLE 53. - DEGAGEMENT DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenues libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, (sauf évidemment les locaux spécialement destinés à cet effet).

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus aux terrasses des immeubles; les occupants devront utiliser les appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE 54. - TRAVAUX MENAGERS.

Il ne pourra être exécuté dans les couloirs, sur les papiers et dans les parties communes en général, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, de literie, d'habits, cirage de chaussures et coetera.

ARTICLE 55. - GAZ.

Il est strictement défendu d'utiliser du gaz combustible sous quelque forme que ce soit (gaz naturel, butane, propane en bonbonnes, etc...)

ARTICLE 56. - ANIMAUX.

Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale intéressée pourrait, à la simple majorité des votants, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Cette tolérance concerne uniquement les oiseaux, chiens et chats. L'accès à l'immeuble est formellement interdit aux autres animaux.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra l'astreindre au paiement d'une somme à déterminer par elle, paiement à effectuer dès la signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

SECTION III. - CHAUFFAGE DES COMMUNS.

ARTICLE 57 -

Seul le hall d'entrée du rez-de-chaussée et le hall des ascenseurs sont chauffés, à l'exclusion de toute autre partie commune.

SECTION IV. - ASCENSEURS

ARTICLE 58.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix, ainsi qu'il est dit ci-avant; tous les frais relatifs aux ascenseurs sont répartis entre les copropriétaires, tels que prévus à l'article 31.

SECTION V. - GERANCE

ARTICLE 59. - CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est composé du Président, du vice-président et de quatre assesseurs et d'un ou plusieurs membres si l'assemblée le décide, propriétaires ou conjoints de propriétaires dans l'immeuble.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée, ordonne les travaux indispensables, mais non urgents.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sure et régulier des ascenseurs.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Il délibèrera valablement si quatre au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, celle du Président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE 60. - LE GERANT.

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir de la manière indiquée à l'article 15.

Si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

ARTICLE 61. - MISSION DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, ainsi que de tous autres appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non 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 62. -

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble et aux travaux de nettoyage et d'entretien.

ARTICLE 63.

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

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

ARTICLE 64. - COMPTES DU GERANT - PROVISION DE GESTION.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente trimestriellement ses comptes à chaque propriétaire.

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

Le montant de la provision de base sera fixé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix présentes. Une provision de départ, en attendant la première assemblée générale, sera fixée à cent francs par millième et versée au gérant le jour de la signature de l'acte de vente de chaque local privatif.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer aux acquéreurs, dès la signature de leur acte authentique, les provisions fixées; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

Le gérant a un 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, intérêts au taux d'un pour cent par mois, nets d'impôts, de-uis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si l'élément privatif du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au gérant.

SECTION VI. - CHARGES COMMUNES.

ARTICLE 65. - REPARTITIONS.

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.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, la rémunération de toute personne au service de l'immeuble, et les versements à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etc...

Les frais d'éclairage et de consommations électriques diverses des parties communes, la consommation de courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations. Il en sera de même des frais de réparation et d'entretien de la chaufferie commune située en toiture avec sous-station en sous-sol et de la distribution d'eau chaude centralisée.

ARTICLE 66. - COMPTEURS.

Les consommations d'électricité, tant des parties communes que des parties privatives, du gaz pour les besoins de la chaufferie centrale collective, d'eau de ville, tant pour les parties communes que des parties privatives, de l'eau chaude des parties privatives, et des calories utilisées par les radiateurs des parties privatives se déterminent au moyen des compteurs définis ci-après.

A. Electricité :

Tous les compteurs d'électricité sont fournis, placés et raccordés par la société distributrice de courant, laquelle reste propriétaire des compteurs qu'elle loue.

Il y a un compteur général pour les parties communes; il dessert :

- La force motrice en général, y compris celle nécessaire aux ascenseurs.

- L'éclairage et la force motrice dans les locaux de service (sous-station, chaufferie, etc...)

- L'éclairage des caves privatives

- L'éclairage des halls communs et des cages d'escaliers

- L'éclairage des dégagements en sous-sols.

Chaque appartement est pourvu d'un compteur d'électricité propre.

La consommation individuelle des compteurs privatifs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes.

Aucun compteur de passage n'est prévu. Les consommations d'électricité des caves font partie des charges communes.

B. Gaz :

Seule la chaufferie centrale collective, située en toiture, est alimentée au gaz, à l'exclusion de toute partie privative.

Le compteur général, fourni, placé et raccordé par la société distributrice se trouve dans le local ad hoc au sous-sol. Ce compteur reste la propriété de la société distributrice qui le loue à la copropriété. Les redevances et consommations lues sur le compteur gaz sont des charges communes à imputer sur le chauffage et la distribution d'eau chaude sanitaire des appartements, à raison de septante pour cent pour le chauffage et trente pour cent pour l'eau chaude sanitaire.

C. Répartition des frais de chauffage par appartement:

Chaque radiateur comporte un répartiteur de frais de chauffage Ista fourni et posé par une firme spécialisée dans la location avec garantie d'entretien.

Le contrat de location comprendra les prestations suivantes :

a) la location des répartiteurs et leur pose ainsi que leur entretien

b) un relevé annuel avec changement des ampoules

c) la répartition des frais de chauffage.

D. Répartition des frais de consommation d'eau chaude sanitaire.

La consommation d'eau chaude sanitaire des appartements se détermine au moyen des indications lues sur les compteurs de passage fournis et posés par une firme spécialisée dans la location avec garantie d'entretien des compteurs.

Le contrat de location comprendra les prestations suivantes :

- a) la location des compteurs, ainsi que leur entretien
- b) un ou deux relevé annuel des consommations
- c) le calcul de la répartition des frais d'eau, y compris la quote-part de consommation gaz nécessaire à la production des calories.
- d) l'établissement des documents y afférents.

E. Eau de ville.

Il y a un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur sont considérés comme dépenses communes.

Chaque appartement a son ou ses compteurs de passage. Ces compteurs seront fournis et posés par une firme spécialisée dans la location, avec garantie d'entretien des compteurs.

Le contrat de location comprendra les prestations suivantes :

- a) location des compteurs (fournis et posés par la dite firme)
- b) entretien des compteurs
- c) relevés périodiques des consommations
- d) répartition de ces dernières en fonction des consommations globales lues au compteur général de l'immeuble, en tenant compte des indications lues aux compteurs de passage de l'eau chaude sanitaire.

- e) établissement de documents y afférents

Le choix de la ou des firmes chargées de l'exécution des contrats de location incombe au premier gérant de l'immeuble.

ARTICLE 67. - DEROGATIONS.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION VII. - MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE 68. - JOUISSANCE EN BON PERE DE FAMILLE.

Les copropriétaires, locataires 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 à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privatifs, qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils le louent, devront veiller à ce que quatre-vingt pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couvert de tapis.

Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc... et leur amplificateur au mur : ces installations se trouveront à minimum vingt centimètres du mur.

Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple bureau) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autres isolation, etc...).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble. De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage de l'ascenseur etc... ceci étant purement exemplatif.

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs sont toujours responsables, vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble de l'observance de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privatif.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble. Les occupants propriétaires d'un poste de télévision devront obligatoirement se raccorder à la télédistribution qui sera assurée par CODITEL ou autre société qui se substituerait, qui réalisera les raccordements nécessaires.

Ils auront à en faire la demande et acquitteront le droit de ce raccordement et la redevance d'abonnement, conformément aux tarifs en vigueur.

Le téléphone peut être installé dans les appartements, et bureaux, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter la façade sur rue ou postérieure de l'immeuble.

Il sera installé dans l'immeuble des tubes spéciaux pour le téléphone; les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exception de toute installation du même genre mais qui sera de caractère privé. L'assemblée générale fixera, à ce sujet, à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les locaux privatifs, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers, ou de bureau, sauf autorisation spéciale accordée par les vendeurs dans les actes de vente ou par la gérance.

Il est interdit de donner dans les appartements ou tout autre local privatif, des leçons de musique, de danse, de gymnastique ou de tout autre genre, qui seraient de nature à troubler la quiétude de l'immeuble.

Toute vente publique de meubles ou immeubles est interdite à l'intérieur de l'immeuble.

ARTICLE 69. - BAUX.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille, et à 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 copropriétaires, c'est-à-dire du gérant.

ARTICLE 70. - CAVES.

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'un élément privatif; elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble.

La société "DELEC" se réserve toutefois le droit d'accorder une dérogation à cette interdiction, mais uniquement à l'occasion de la signature d'une première vente consentie par elle.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des ventes de caves. Ces ventes devront être constatées par acte authentique devant notaire.

ARTICLE 71. - VOIRIE.

Les copropriétaires et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de police de ville et de voirie.

SECTION VIII. - ASPECT.ARTICLE 72. - TERRASSES ET BALCONS.

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux terrasses, balcons et fenêtres, ni enseigne, ni réclame, ni linge, ni autres objets quelconques.

Rien de ce qui pourrait changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble ne pourra être établi, sauf accord du conseil supérieur de gérance.

Si des persiennes ou auvents sont placés aux fenêtres, ils devraient être de modèle et de couleur agréés par le conseil de gérance.

Tout affichage, exception faite de la location ou de la vente est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée. Toute infraction constatée par le gérant et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débetion d'une indemnité qui sera décidée par l'assemblée.

Aucun battage ou secouage d'effets d'habillements, objets literies, tapis, carpettes et autres objets, ne pourra être effectué aux fenêtres ni sur les terrasses et balcons.

ARTICLE 73. - DECORATION DES FENETRES.

Toutes les fenêtres, tant en façade avant qu'en façade arrière, devront être garnies de rideaux de teinte, de style et de qualités uniformes, c'est-à-dire d'un type standard.

De même, les tentures des fenêtres devront être doublées de tissus d'une teinte identique.

Le premier gérant de l'immeuble en décidera, tant pour les rideaux que pour les tentures.

Toute modification ultérieure devra être décidée en assemblée générale à la majorité simple des voix.

Toute infraction au présent article entraînera une amende de cent francs par mois et par fenêtre, à charge du contrevenant au profit de la copropriété et ce dès la fin du mois suivant la date de la sommation qui aura été faite au contrevenant par le président du conseil de gérance à ce dûment autorisé par le conseil de gérance.

SECTION IX. - MESURES DE SECURITE ET D'INTERET GENERAL.

ARTICLE 74. - VIDE-POUBELLES.

Il est formellement interdit de jeter dans le vide-poubelles tous récipients et tout objet de nature à provoquer des bruits ou d'obstruer les gaines, ainsi que des matières inflammables ou en décomposition.

Les paquets contenant des déchets à déverser dans le vide-poubelles, doivent être de très petite dimension, afin d'éviter les obstructions.

Les déchets de grande dimension ne peuvent être déversés dans les poubelles et doivent obligatoirement être déposés dans le local "ordures" situé à l'entrée du complexe des garages à construire derrière les résidences "Magnolia" et "Gardenia". Ce local ordures contiendra les containers et poubelles nécessaires à la parfaite évacuation (par le service d'immondices de l'agglomération) des ordures des Résidences "Magnolia" et "Gardenia".

Les poussières provenant des vidanges des aspirateurs ne peuvent être déversées directement; elles doivent au préalable être emballées hermétiquement, afin d'éviter l'encrassement rapide des conduits.

Il est interdit aux occupants des étages de jeter quoi que ce soit dans les jardins, cours, balcons et terrasses.

ARTICLE 75. - BRUITS.

Les occupants sont priés d'observer les prescriptions suivantes :

1° Eviter tous bruits lors des allées et venues dans la résidence, et principalement dans les cages d'escaliers, halls et parties communes générales.

2° Eviter le tapotement bruyant des talons des chaussures de dames sur les parquets, dans les cuisines, etc...

3° Eviter l'utilisation des robinets à grand débit après vingt-deux heures.

ARTICLE 76. - INSTRUMENTS DE MUSIQUE.

Pour assurer une meilleure isolation phonique, les postes de radio et de télévision, ainsi que les pianos et autres instruments de musique formant meubles devront être posés à une distance minimum de vingt centimètres des murs et colonnes.

ARTICLE 77. - CURAGE.

Le curage et l'entretien des décharges de plomberie sera fait périodiquement tous les deux ans au moins.

L'usage de détergeants à mousse non contrôlée est formellement interdit.

ARTICLE 78. - DEMENAGEMENTS.

Les déménagements et aménagements devront obligatoirement s'effectuer aux heures et conditions à déterminer par le conseil de gérance.

Aucun dispositif d'accorçage d'un treuil n'est prévu à cet effet sur la plate-forme, ceci afin de préserver l'esthétique de l'immeuble et la jouissance des terrasses privatives.

ARTICLE 79. - ACCES A LA TOITURE.

L'accès de la toiture n'est autorisé que pour l'exécution des travaux d'entretien et autres.

SECTION X. - DESTINATION DES LOCAUX.ARTICLE 80. - PUBLICITE.

Les propriétaires qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer dans le hall d'entrée une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum, suivant modèle à imposer par le conseil de gérance.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celles-ci pourront être placées à l'endroit prévu.

Dans ce cas, le gérant se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

ARTICLE 81. - ENSEIGNE.

Il ne sera autorisée aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres du bâtiment, à l'exception des réserves formulées par le maître de l'ouvrage dans l'acte de base.

ARTICLE 82. - DEPOT DE MATIERES DANGEREUSES.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'autorisation expresse de l'assemblée. Si certains occupants devaient obtenir une telle autorisation, ils devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques.

SECTION XI. - CONCIERGE.ARTICLE 83. - ENGAGEMENT.

Il n'est pas prévu de conciergerie dans l'immeuble.

Dans le cas où ultérieurement un appartement recevait cette affectation, le concierge sera choisi par le conseil de gérance.

Il sera engagé et payé par mois, par les soins dudit conseil, qui pourra le congédier.

Le concierge sera surveillé par ledit conseil.

ARTICLE 84. - PRESTATIONS DU CONCIERGE.

Le service du concierge comportera, dans ce cas, tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

- 1°. Tenir en parfait état de propreté, les lieux communs de la résidence;
- 2°. Evacuer les ordures ménagères;
- 3°. Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants;
- 4°. Fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir et les ouvrir sur demande, après cette heure;
- 5°. Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer;
- 6°. Surveiller les entrées et venues dans la résidence;
- 7°. En général, faire tout ce que le conseil de gérance ordonnera pour la bonne tenue des parties communes et leur installation technique.

ARTICLE 85. - SALAIRE DU CONCIERGE.

Le salaire du concierge sera fixé par le conseil de gérance et constituera une charge commune; le concierge n'a d'ordre à recevoir que du conseil de gérance ou de son délégué.

ARTICLE 86. - PRESTATIONS INTERDITES.

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel d'un concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service commun.

ARTICLE 87. - GARAGES.

Un acte de base spécial édictera ultérieurement un règlement d'ordre intérieur pour les garages.

SECTION XII. - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 88

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut immobilier ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le notaire détenteur de la minute de l'acte de base, ou à son défaut, par le Président du Tribunal de Première Instance à Bruxelles.

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

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues, pour les dépenses communes, seront soumises aux Tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur), présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes du notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur la résidence ou une partie quelconque de celle-ci, un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété, et qu'ils y sont soumis de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de la résidence.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de la résidence, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles.

Annexe à l'acte numéro 24.835 - signé "Ne varietur".

Suivent les signatures.

Enregistré 25 rôles sans renvoi à Anderlecht, 1er bureau, le treize avril mil neuf cent septante-neuf, volume 36 folio 83 case 09. Reçu la somme de deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) C. Roman.

Suivent les plans portant chacun la relation d'enregistrement suivante :

Enregistré un rôle sans renvoi à Anderlecht, 1er bureau, le treize avril mil neuf cent septante-neuf, volume 36 folio 83 case 09. Reçu la somme de deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) C. Roman.