

250/1000

ETUDE DE M^E DE MEYER

NOTAIRE

159, BOULEVARD LÉOPOLD II

A MOLENBEEK-LEZ-BRUXELLES



ACTE DE BASE

de la

"RESIDENCE CHEVERNY"

à

JETTE.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-HUIT.

Le *huit juillet*.

Devant Maître André DE MEYER, notaire résidant à Molen-
beek-Saint-Jean,

A COMPARU :

La société de personnes à responsabilité limitée "BATIMO",
ayant son siège social à Bruxelles, Galerie Ravenstein, 10, -
constituée suivant acte reçu par le notaire Charles De Meyer à
Molenbeek-Saint-Jean, le vingt-neuf octobre mil neuf cent cin-
quante-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge des douze/
treize novembre mil neuf cent cinquante-huit, sous le numéro
28.190 et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu
par le notaire De Meyer soussigné le vingt-trois septembre mil
neuf cent soixante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge
du huit octobre suivant sous le numéro 31.392.

Ici représentée par son gérant Monsieur Eugène Théodore
dit Théo Jacobs, gérant de société, demeurant à Ixelles, ave-
nue du Pesage, 40.

Agissant pour et au nom de la société, conformément à
l'article 14 des statuts.

Laquelle comparante, par l'organe de son représentant -
préqualifié, nous a requis de dresser comme suit l'acte de base
d'un immeuble à appartements avec garages, qui sera dénommé -
"Résidence Cheverny", que la dite société construit sur le ter-
rain ci-après décrit.

Et elle nous expose ce qui suit :

I. La société comparante est propriétaire du bien ci-
après décrit :

COMMUNE DE JETTE.

Une parcelle de terrain constituée par une emprise de
la parcelle cadastrée ou l'ayant été section B, numéro 46/m,
sise à front de l'avenue Henri Liebrecht où elle présente un
développement de façade de septante-cinq mètres cinquante-
sept centimètres et contient en superficie quarante-sept ares
trente-sept centiares un dixmilliare.

" Telle que cette parcelle de terrain est décrite sous
" le lot numéro deux et délimitée sous teinte jaune -

" au procès-verbal de mesurage avec plan dressé le
 " vingt-quatre avril mil neuf cent soixante-sept par
 " Monsieur Corneille Lippeveldt, géomètre-expert immo-
 " bilier demeurant à Overijse, Whitherendreef, numéro
 " 96, lequel procès-verbal est demeuré annexé à un ac-
 " te de vente reçu par le notaire soussigné le quatre
 " octobre mil neuf cent soixante-sept."

ORIGINE DE PROPRIETE.

A ce sujet, la société comparante déclare que cette parcelle de terrain lui appartient pour l'avoir acquis de la Commune de Jette aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le quatre octobre mil neuf cent soixante-sept.

La Commune de Jette était propriétaire de cette parcelle pour l'avoir expropriée sous plus grande superficie et avec d'autres parcelles, à charge de Monsieur Eugène - Pierre Edmond Marie van der Meerschen à Ixelles, Monsieur Paul François Pierre Edmond van der Meerschen à Woluwe-Saint-Pierre, Madame Maria Louise Joséphine van der - Meerschen et son époux Monsieur Paul Modeste Guillemain à Grammont ainsi que de Monsieur Etienne François Gabriel Pierre van der Meerschen à Ixelles, suivant jugement du tribunal de première instance à Bruxelles en date du trente janvier mil neuf cent vingt-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-huit avril suivant, volume 689, numéro 21.

Tous acquéreurs d'appartements, de garage ou de locaux privés devront se contenter de l'établissement de propriété qui précède et ils ne pourront réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition; les frais d'une expédition ou d'un extrait du présent acte de base n'étant pas compris dans la quote-part d'intervention imposée aux acquéreurs dans les frais du présent acte.

Conditions particulières relevées aux titres.

L'acte de vente reçu par le notaire soussigné le quatre octobre mil neuf cent soixante-sept porte notamment ce qui suit :

" 1. Par le seul fait de la vente, la société acquéreuse s'engage tant pour elle que pour ses ayants-droits et ayants-cause à tous titres, à ériger les constructions admises en conformité avec les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses, du plan général d'aménagement de la Commune, des plans particuliers d'aménagement ainsi que du plan de destination modificatif approuvé par l'arrêté royal du dix-huit avril mil neuf cent soixante-trois, qui revise partiellement les plans particuliers d'aménagement précités.

" 2. Les plans des constructions à ériger sur la parcelle vendue devront, conformément aux dispositions du cahier des charges relatif à la vente des terrains communaux et applicables à la présente vente, être soumis à l'approbation de l'administration communale dans les six mois de la vente; les constructions devront être entamées dans les douze mois de la vente, achevées et rendues habitables dans les deux ans de la vente.

" La société acquéreuse s'y oblige, tant pour elle que pour ses ayants-droits et ayants-cause à tous titres.

" 3. En cas de non observance des délais en ce qui concerne les obligations de bâtir ci-dessus stipulées, la société acquéreuse devra payer à la Commune vendeuse, à titre de pénalité et sans préjudice de tous autres droits et actions et notamment de dommages-intérêts, les sommes ci-après:

" a) une somme égale à cinq pour cent du prix de vente des parcelles, si le bâtiment n'est pas mis sous

" toit et rendu habitable à l'expiration du délai
" prescrit;

" b) une somme égale à dix pour cent du même prix
" d'adjudication, à l'expiration de chaque année subsé-
" quente de retard.

" Ces pénalités sont encourues de plein droit par
" la société acquéreuse défaillante au profit de la -
" Commune, par la seule échéance des délais sans som-
" mation ni mise en demeure.

" 4. La société acquéreuse s'interdit et s'y enga-
" ge tant pour elle que pour ses ayants-droit et ayants-
" cause à tous titres, de revendre la parcelle avant la
" construction complète du bâtiment à ériger.

" 5. La société acquéreuse devra, pour tout ce qui
" concerne les alignements, trottoirs, égoûts et autres
" travaux de voirie, de même que pour les raccordements
" aux réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'élec-
" tricité, se conformer strictement aux lois et règle-
" ments sur la matière, ainsi qu'aux prescriptions des
" autorités compétentes auxquelles la société acquéreu-
" se devra se rapporter pour tous points non prévus et
" acquitter tous droits et taxes de bâtisses, d'égoûts,
" de terrassements, de pavages, de trottoirs et autres
" qui deviendront exigibles de ce chef.

Obligations pour l'aménagement de la parcelle.

" 1. Une harmonie doit exister dans l'aménagement
" de la zone de parcs privés des diverses propriétés,
" tant dans les tracés, la nature des plantations, les
" équipements, que dans les niveaux.

" L'aménagement de chaque parc privé doit concou-
" rir à donner à l'ensemble de la zone un caractère de
" beauté et de bonne ordonnance.

" 2. Le tracé des chemins piétonniers doit s'inspi-
" rer du tracé prévu au plan particulier d'aménagement
" et au plan de destination approuvé par l'arrêté royal

" du dix-huit avril mil neuf cent soixante-trois.

" Les chemins piétonniers doivent être distincts
" des voies carrossables. Ils doivent communiquer avec
" les chemins piétonniers des propriétés voisines, se-
" lon ce qui est envisagé au dessin du plan de destina-
" tion prérappelé.

" Il existera, dès lors, pour l'ensemble des bâti-
" ments d'un même complexe délimité par des voies publi-
" ques, au profit des fonds voisins (fonds dominants) -
" situés au nord et au sud de la parcelle, objet de la
" présente vente, une servitude de passage par les che-
" mins piétonniers à créer comme dit ci-avant. Les che-
" mins piétonniers, les voies carrossables, les parkings
" doivent être aménagés et éclairés par les soins et -
" aux frais des propriétaires intéressés. Les chemins -
" piétonniers comportent un revêtement asphaltique d'u-
" ne largeur minimum de deux mètres cinquante centimè-
" tres, posé sur une fondation adéquate. La société -
" acquéreuse doit prendre en tout temps, à ses frais, -
" sans porter préjudice aux prescriptions imposées par
" les plans d'aménagement et de destination et par le -
" présent acte, les dispositions nécessaires pour assu-
" rer dans l'étendue de sa propriété la sécurité des -
" usagers, et notamment par l'entretien des installa-
" tions et leurs éclairages au moins suivant le même
" horaire que celui prévu pour l'éclairage des voies -
" publiques.

" 3. Les plans de l'aménagement des zones de parcs
" privés doivent être soumis à l'approbation du Collège
" en même temps que les plans du bâtiment soumis en vue
" de l'obtention du permis de bâtir.

" 4. La société acquéreuse doit maintenir en tout -
" temps la zone de parcs privés en parfait état d'entre-
" tien et contribuer à assurer ainsi la beauté et la -
" bonne ordonnance de la zone dans son ensemble.

" Toute modification de l'aménagement de la zone
 " de parcs privés doit faire l'objet d'une autorisa-
 " tion préalable du Collège.

" 5. L'enlèvement des immondices sera assuré à
 " un endroit à convenir, situé à l'extérieur des bâ-
 " timents, à la condition qu'une voie carrossable
 " permette l'accès, sans difficultés, des véhicules
 " du service communal de collecte des immondices.

" Les immondices seront présentées à l'enlèvement
 " dans des poubelles conformes aux prescriptions du -
 " règlement général de police de la Commune de Jette.

" 6.- Les eaux superficielles de la zone de parcs
 " privés doivent être collectées et évacuées vers les
 " égouts par les soins des propriétaires. Elles ne -
 " peuvent s'écouler sur les voies publiques riverai-
 " nes."

Les clauses, charges et conditions qui précèdent,
 seront obligatoirement respectées par tous acquéreurs,
 lesquels seront, par le seul fait de leur acquisition,
 subrogés dans tous les droits et obligations qui en ré-
 sultent.

II. La comparante, par l'organe de son représentant
 déclare qu'elle a fait établir par les soins de Monsieur
 l'Architecte vandemoortele les plans des constructions à
 ériger.

Le plan numéro 2 A est le dessin du niveau du sous-
 sol : On y remarque :

A. des parties communes, notamment, la rampe et les
 passages donnant accès aux garages, les dégagements don-
 nant accès aux diverses caves et aux locaux communs, les
 escaliers et les cages d'escalier, les arrivées des ascen-
 seurs, les locaux des vide-poubelles, la cabine de trans-
 formation, les sas, les caves à compteurs, la chaufferie,
 le local destiné à recevoir le matériel de nettoyage, le
 local commun destiné à recevoir les voitures d'enfant et

les vélos, les trajets des canalisations des égouts et accessoires.

B. des parties privatives :

I.- Quarante-six caves dénommées : " R A ", " 1 A ", -
 " 2 A ", " 3 A ", " 4 A ", " 5 A ", " 6 A ", " R B ", -
 " 1 B ", " 2 B ", " 3 B ", " 4 B ", " 5 B ", " 6 B ", -
 " 7 B ", " R C ", " 1 C ", " 2 C ", " 3 C ", " 4 C ", -
 " 5 C ", " 6 C ", " 7 C ", " R D ", " 1 D ", " 2 D ", -
 " 3 D ", " 4 D ", " 5 D ", " 6 D ", " 7 D ", " R E ", -
 " 1 E ", " 2 E ", " 3 E ", " 4 E ", " 5 E ", " 6 E ", -
 " 7 E ", " R F ", " 1 F ", " 2 F ", " 3 F ", " 4 F ", -
 " 5 F ", " 6 F ".

Ces caves sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements dont l'immeuble est constitué. Elles seront attribuées à ces appartements, lors de la passation des actes authentiques de vente.

Une cave ne possède pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles qui couvrent l'appartement dont la cave constitue une dépendance privative.

Il est interdit d'être propriétaire d'une cave, sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Il est aussi interdit de donner une cave en location ou d'en concéder la jouissance à une personne n'occupant pas un appartement faisant partie de l'immeuble. Le propriétaire d'une cave peut aliéner sa cave pour être incorporée à un autre appartement de l'immeuble.

Les aliénations de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires de l'appartement dont elles sont la dépendance.

Ces aliénations de caves, si elles ont lieu, constituent des mutations immobilières qui doivent être constatées par acte authentique.

II.- Trente-cinq garages numérotés de 1 à 35, comprenant :

A. En propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa porte ou son volet.

B. En copropriété et indivision forcée : savoir :

Les garages numéros 1 à 10, chacun vingt/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Les garages numéros 11 à 35, chacun dix-huit/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Chacun des garages est destiné en principe à servir de garage pour une voiture automobile servant au transport de personnes à l'usage de son propriétaire, à l'exclusion de toutes voitures de louage comme taxi et voitures de location et de toutes voitures à usage de transports de marchandises.

Toutefois, le propriétaire ou l'occupant d'un appartement de l'immeuble pourra y garer une petite camionnette lui appartenant. Un garage peut être vendu ou aliéné au profit d'une personne ne possédant aucun appartement dans l'immeuble.

Il peut être aussi donné en location, concédé en jouissance ou appartenir en jouissance à une personne ne possédant pas la jouissance à titre locatif ou autre d'un appartement de l'immeuble.

Un garage peut également servir d'abri pour des motocyclettes avec ou sans side-car et autres petits véhicules à moteur, à des bicyclettes.

Les entrées et les sorties des véhicules doivent s'effectuer aussi silencieusement que possible.

L'usage des appareils avertisseurs et de l'échappement libre est interdit.

Le régime de la copropriété a un caractère forfaitaire; les quotités dans les parties communes exprimées en dix-millièmes servent notamment à fixer la répartition des dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble; il a été tenu compte dans la fixation du nombre de dix-millièmes attaché à chaque garage de ce caractère forfaitaire et de

la charge qui en résulte pour chacun d'eux.

Les propriétaires et occupants sont tous strictement obligés de respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Le plan numéro trois est le dessin du niveau du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A. des parties communes, notamment : la zone de recul, le jardin, à l'exception toutefois des parties du jardin attribuées en propriété privative et exclusive aux appartements du rez-de-chaussée, les porches d'entrée, les halls-d'accueil, les dégagements d'entrée, les escaliers et les cages d'escalier, les ascenseurs et leur cage, les aeras, les tubes de fumées, les tubes des vide-poubelles.

B. des parties privatives : Six appartements dénommés de gauche à droite en regardant la façade sud-est de l'immeuble : " R A ", " R B ", " R C ", " R D ", " R E " et " R F ".

1. L'appartement " R A " comprend :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine et coin à déjeuner, un living avec coin de feu et terrasse avec placard, hall de nuit avec placard, trois chambres, salle de bains et water-closet.

La propriété privative et exclusive de l'espace jardin se trouvant le long de la façade sud-ouest, sur une largeur de six mètres et sur une profondeur de vingt-huit mètres à partir de la façade à rue, ainsi que de l'espace jardin qui se trouve derrière l'appartement mais uniquement dans le prolongement du dit appartement tel qu'il est délimité au plan et sur une profondeur de treize mètres à partir de la façade arrière du bâtiment.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinquante/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

2. Les appartements " R B ", " R D " et " R E " comportent chacun :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, une cuisine et - coin à déjeuner, un living avec coin de feu et terrasse, un hall de nuit avec placard, une chambre, salle de bains et water-closet.

La propriété privative et exclusive de l'espace - jardin se trouvant derrière l'appartement, mais uniquement dans le prolongement du dit appartement tel qu'il est délimité au plan et sur une profondeur de treize - mètres à partir de la façade arrière du bâtiment.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de - vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

3. L'appartement " R C " comprend :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un office, une cuisine et coin à déjeuner, un living avec coin de feu et terrasse, un hall de nuit avec placard, deux chambres, salle de bains et water-closet.

La propriété privative et exclusive de l'espace - jardin se trouvant derrière l'appartement, mais uniquement dans le prolongement du dit appartement tel qu'il est délimité au plan et sur une profondeur de treize -

mètres à partir de la façade arrière du bâtiment.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Deux cents/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

4. L'appartement " R F " comprend :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine et coin à déjeuner, un living avec coin de feu et terrasse avec placard, hall de nuit avec placard, trois chambres, salle de bains et water-closet.

La propriété privative et exclusive de l'espace jardin se trouvant le long de la façade nord-est jusqu'au chemin piétonnier, ainsi que de l'espace jardin qui se trouve derrière l'appartement mais uniquement dans le prolongement du dit appartement tel qu'il est délimité au plan et jusqu'au chemin piétonnier.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinquante/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

L'espace jardin tel qu'il est défini ci-dessus, est délimité au sol par le niveau du jardin, sur les côtés et du fond par les clôtures, en hauteur par la hauteur du plafond du rez-de-chaussée.

Il ne peut rien être construit dans cet espace, on ne peut y planter des arbres ou arbustes dont la hauteur dépasse la hauteur du plafond des appartements du rez-de-chaussée.

Le jardin ne peut servir de séjour pour les animaux, il devra toujours être maintenu en parfait état de propreté par son occupant.

La zone de recul, le jardin commun, l'entréecarrossable et la rampe d'accès aux garages sont des choses communes dont l'entretien, la réparation et la reconstruc-

tion sont faits aux frais de la collectivité.

Le plan numéro quatre est le dessin des niveaux des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages.

On y remarque à chacun de ces niveaux :

A. des parties communes : les escaliers et leur cage, les cages d'ascenseur, les paliers, les aéras, les tubes de fumée, les tubes des vide-poubelles.

B. des parties privatives :

Six appartements dénommés de gauche à droite en regardant la façade sud-est de l'immeuble " A ", " B ", " C ", " D ", " E " et " F ".

Les appartements " A " sont dénommés :

- " 1 A " au premier étage;
- " 2 A " au deuxième étage;
- " 3 A " au troisième étage;
- " 4 A " au quatrième étage;
- " 5 A " au cinquième étage;
- " 6 A " au sixième étage;

Les appartements " B " sont dénommés :

- " 1 B " au premier étage;
- " 2 B " au deuxième étage;
- " 3 B " au troisième étage;
- " 4 B " au quatrième étage;
- " 5 B " au cinquième étage;
- " 6 B " au sixième étage;

Les appartements " C " sont dénommés :

- " 1 C " au premier étage;
- " 2 C " au deuxième étage;
- " 3 C " au troisième étage;
- " 4 C " au quatrième étage;
- " 5 C " au cinquième étage;
- " 6 C " au sixième étage;

Les appartements " D " sont dénommés

" 1 D " au premier étage;
" 2 D " au deuxième étage;
" 3 D " au troisième étage;
" 4 D " au quatrième étage;
" 5 D " au cinquième étage;
" 6 D " au sixième étage;

Les appartements " E " sont dénommés :

" 1 E " au premier étage;
" 2 E " au deuxième étage;
" 3 E " au troisième étage;
" 4 E " au quatrième étage;
" 5 E " au cinquième étage;
" 6 E " au sixième étage;

Les appartements " F " sont dénommés :

" 1 F " au premier étage;
" 2 F " au deuxième étage;
" 3 F " au troisième étage;
" 4 F " au quatrième étage;
" 5 F " au cinquième étage;
" 6 F " au sixième étage;

Les appartements " 1 A ", " 2 A ", " 3 A ", " 4 A ",
" 5 A " et " 6 A " comportent chacun :

1. En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine et -
coin à déjeuner, un living avec coin de feu et terrasse
avec placard, un hall de nuit avec placard, trois cham-
bres, salle de bains et water-closet, terrasse.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuel-
lement lors de la passation de l'acte authentique de
vente.

2. En copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinquante/dix-millièmes des parties communes
dont le terrain.

Les appartements " 1 B ", " 2 B ", " 3 B ", " 4 B ",

" 5 B " et " 6 B " comportent chacun :

1.- En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un office, une cuisine et coin à déjeuner, un living avec coin de feu et terrasse, un hall de nuit avec placard, deux chambres, - salle de bains et water-closet.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de - vente.

2.- En copropriété et indivision forcée :

Deux cents/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Les appartements " 1 C ", " 2 C ", " 3 C ", " 4 C ", " 5 C " et " 6 C " comportent chacun :

1.- En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un office, une cuisine et coin à déjeuner, un living avec coin de feu et terrasse, un hall de nuit avec placard, deux chambres, salle de bains et water-closet.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de - vente.

2.- En copropriété et indivision forcée :

Deux cents/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Les appartements " 1 D ", " 2 D ", " 3 D ", " 4 D ", " 5 D " et " 6 D " comportent chacun :

1.- En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un office, une cuisine et coin à déjeuner, un living avec coin de feu et terrasse, un hall de nuit avec placard, deux chambres, - salle de bains et water-closet.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

2.- En copropriété et indivision forcée :

Deux cents/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Les appartements " 1 E ", " 2 E ", " 3 E ", " 4 E ", " 5 E " et " 6 E " comportent chacun :

1. En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un office, une cuisine et coin à déjeuner, un living avec coin de feu et terrasse, un hall de nuit avec placard, deux chambres, - salle de bains et water-closet.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

2. En copropriété et indivision forcée :

Deux cents/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Les appartements " 1 F ", " 2 F ", " 3 F ", " 4 F ", " 5 F " et " 6 F " comportent chacun :

1. En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine et coin à déjeuner, un living avec coin de feu et terrasse avec placard, un hall de nuit avec placard, trois chambres, salle de bains et water-closet, terrasse.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

2. En copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinquante/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Le plan numéro cinq est le dessin du niveau du septième étage.

On y remarque :

A. des parties communes : les escaliers et leur cage, les cages des ascenseurs et les cabines de la machinerie des ascenseurs, les paliers, les dégagements de service, les séchoirs, les aéras, les tubes de fumées, les tubes des vide-poubelles, les plates-formes.

B. des parties privatives :

Quatre appartements dénommés de gauche à droite - en regardant la façade sud-est de l'immeuble : " 7 B ", " 7 C ", " 7 D et " 7 E ", et comportant chacun :

1. En propriété privative et exclusive :

Un living avec kitchenette, suivi d'une terrasse, une chambre, dégagement avec placard, cabinet de toilette avec water-closet.

Au sous-sol :

La ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

2. En copropriété et indivision forcée :

Cent/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

OBSERVATIONS :

Il est ici fait observer que les appartements du septième étage n'ont la propriété privative que des terrasses se trouvant du côté de la façade sud-ouest de l'immeuble et uniquement dans le prolongement de chacun des appartements.

Le plan numéro un détermine la situation de l'immeuble ainsi que l'implantation des constructions et les parties du jardin attribuées en propriété privative et exclusive aux appartements du rez-de-chaussée.

Ces plans ont été signés "ne varietur" par le représentant de la société "Batimo" et nous notaire, et demeureront annexés au présent acte.

La société "Batimo", par l'organe de son représentant, déclare que l'autorisation de bâtir, suivant les plans prédécrits, lui a été accordée par les autorités compétentes.

Les plans peuvent être modifiés pour se conformer aux instructions des autorités compétentes, pour se conformer aux nécessités de l'art de bâtir et pour apporter aux parties communes les améliorations nécessaires pour en faciliter l'utilisation ou la rendre plus rationnelle ou plus économique.

Ces modifications sont souvent nécessaires au niveau des sous-sols où se trouvent les machines et les départs et arrivées des fluides et également au niveau du rez-de-chaussée, où il y a souvent de nombreuses choses communes.

Mais ces modifications ne peuvent diminuer la surface des appartements, garages et autres locaux privés lorsqu'ils sont devenus la propriété d'un tiers.

Rien n'interdit à la société "Batimo" d'empiéter sur les parties communes en apportant des modifications à la distribution des appartements comme il est prévu ci-avant, mais il va de soi que ces modifications ne peuvent être de nature à modifier le bon usage des parties communes.

La société comparante se réserve expressément le droit, sans intervention des autres copropriétaires, de diviser les parties privées d'un ou de plusieurs niveaux, suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de procéder en conséquence à la redistribution des quotités indivises non vendues.

Lors de l'aliénation d'un appartement ainsi modifié, il sera joint à l'acte authentique de vente un plan déterminant la modification.

En outre, la société comparante se réserve le droit de réduire ou d'augmenter le nombre des caves, même d'en changer l'emplacement et leur disposition pendant la construction, afin de tenir compte de certaines nécessités dictées par l'installation du chauffage, les régies des eaux, gaz, électricité et autres éléments du sous-sol.

Aussi longtemps que les caves ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative de la société "Batimo" et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour. Après ce terme, les caves non vendues deviendront la propriété commune de l'immeuble, par la volonté de la société "Batimo" d'en faire abandon pur et simple. Tout acquéreur d'une partie privative de l'immeuble avec quotité de parties communes est censé acquiescer à cet accroissement de parties communes.

Les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif. Toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité, pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent.

III.- La société "Batimo" a également fait établir un cahier des charges descriptif des matériaux, ouvrages, fournitures et appareillages qui seront utilisés pour la construction de l'immeuble.

Un exemplaire de ce cahier des charges a été signé "ne varietur" par le représentant de la société "Batimo" et par nous notaire, et demeurera ci-annexé.

Ce cahier des charges n'étant pas générateur de droits réels immobiliers, ne sera pas reproduit dans l'expédition de l'acte de base soumis à la transcrip-

tion.

Obligations réciproques.

Pour ce qui concerne les travaux relatifs au gros-oeuvre et au parachèvement des parties communes, la société "Batimo", constructeur, doit être considérée comme maître de l'ouvrage.

Elle s'engage à exécuter ces travaux selon les règles de l'art et en conformité stricte avec les clauses du cahier des charges et conformément à la description prévue des matériaux et fournitures, sous réserve toutefois des modifications qui seraient éventuellement imposées par une décision des administrations compétentes ou de celles qui seraient décidées conjointement par le constructeur et les architectes de l'immeuble et qui s'avéreraient nécessaires par suite de circonstances de fait et à la condition que les matériaux et fournitures employés ne soient pas d'une qualité inférieure à celle des matériaux et fournitures prévus par le cahier des charges.

Les acquéreurs, de leur côté, ne pourront exiger qu'il soit dérogé de quelque manière que ce soit, aux stipulations des dits documents régissant les travaux pour compte commun.

Les acquéreurs sont réputés acheter et le constructeur est réputé leur vendre les quotités dans les parties communes, notamment la quote-part assignée à l'appartement et au garage dans les sous-sols, le gros-oeuvre et le parachèvement des parties communes.

A cela se limite normalement l'objet de la vente qui sera réalisée entre parties.

La société "Batimo" se réserve d'exécuter elle-même le parachèvement ou de le faire exécuter par les sous-traitants de son choix et aux conditions à convenir par elle.

Le parachèvement ou achèvement privatif restant à effectuer fera l'objet d'un contrat ou convention particulière entre parties.

Ce parachèvement sera exécuté selon un programme standard, auquel il ne pourra être apporté de modifications sans accord préalable entre le constructeur et le maître de l'ouvrage.

Si le parachèvement privatif est entièrement exécuté, il n'y a plus de place pour un contrat d'entreprise et il s'agit alors d'une vente pure et simple d'un appartement ou d'un garage achevé.

Si le parachèvement privatif est déjà partiellement exécuté, le contrat d'entreprise ne peut avoir pour objet que la partie du parachèvement qui reste à exécuter au moment où la société comparante traite avec son amateur.

Les prix seront payables suivant les conventions particulières à conclure avec chacun des acquéreurs et maîtres de l'ouvrage.

A défaut de paiement à l'échéance, la somme devenue exigible sera de plein droit et sans mise en demeure, - productive d'intérêts net d'impôts à huit pour cent - l'an à partir de l'exigibilité jusqu'au paiement.

De plus, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le solde du prix de vente et celui de l'entreprise, deviendra de plein droit exigible et productif d'intérêts au taux de huit pour cent l'an, net de tous impôts mis ou à mettre à partir du jour du commandement jusqu'au paiement sans préjudice à la faculté soit de demander la résolution de la vente avec dommages et intérêts, soit de poursuivre l'exécution de la convention par toutes voies de droit et - notamment la vente sur voie parée ou sur saisie de l'appartement ou du garage.

L'acquéreur ne pourra aliéner le bien avant d'avoir payé la totalité du prix de vente, il ne pourra l'hypothéquer sans l'accord écrit de la société vendeuse.

Délai d'achèvement des travaux.

La société Batimo ne prend aucun engagement formel quant à la durée exacte des travaux; les dates avancées quant à l'époque probable de leur achèvement sont données à titre purement indicatif et ne peuvent donner lieu, en cas de retard, au paiement des dommages-intérêts.

Chauffage avant réception.

Si, par suite de circonstances atmosphériques, l'immeuble ou certains locaux de l'immeuble devaient être chauffés, à régime plein ou réduit, avant que les futurs propriétaires d'appartements aient pu en obtenir la jouissance, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative de la société Batimo, qui en récupérera les frais à charge des copropriétaires. La ventilation de ces frais de chauffage sera équitablement ar-
rêtée par la société Batimo, en fonction des données d fait.

Réception.

Sitôt le travail achevé, il sera procédé à la réception des travaux aux jour et heure que la société Batimo indiquera dans la convocation.

La réception sera constatée par un procès-verbal en double exemplaire signé par les intéressés, et qui contiendra l'énumération limitative des travaux de mise au point ou de réparation restant à effectuer.

Dès que ces travaux auront été effectués, la réception sera de plein droit réputée définitive.

Aucune prise de possession de l'appartement ou du garage ne peut avoir lieu avant la réception, ni avant

le paiement intégral du prix de l'entreprise, tant en principal qu'en suppléments et accessoires.

La société Batimo se réserve la faculté de convoquer le maître de l'ouvrage à des réceptions partielles, particulièrement de travaux qu'il aurait donnés en sous-entreprise, afin de faire constater leur bonne exécution avant d'entreprendre les travaux suivants, et de s'y faire représenter par ses sous-traitants.

L'absence à une réception partielle entraîne l'agrégation tacite.

La prise de possession ou l'exécution de travaux personnels avant réception vaut réception définitive et il en est de même du paiement intégral, fait sans réserve par l'acquéreur et maître de l'ouvrage.

Les charges communes et de gérance incombent au propriétaire de l'appartement ou du garage dès que celui-ci est en état d'habitabilité.

Mitoyennetés.

Dans le prix convenu avec les amateurs, sont compris le coût et les frais relatifs à l'achat des mitoyennetés qui seraient éventuellement à acquérir.

Mais par contre, la société Batimo conserve le droit réel de mitoyenneté des murs de pignon et de clôture qu'elle édifie à ses frais, à cheval sur les limites séparatives du terrain, partie commune de l'immeuble, d'avec les fonds voisins limitrophes.

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

Cette réserve n'aura pas pour effet d'obliger la dite société à entretenir, à réparer et à reconstruire éventuellement ces murs, ni à engendrer pour elle une responsabilité quelconque.

La dite société pourra procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés sans

l'intervention des copropriétaires des parties communes de l'immeuble.

Toutefois, si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était requise, ces copropriétaires devront immédiatement et gracieusement prêter leur concours.

Clause index.

Le prix de vente a été fixé compte tenu du prix actuel de la main d'oeuvre et des matériaux.

Eu égard à la majoration possible de ces éléments ou de l'un d'eux, il est stipulé que le solde non payé de ce prix sera augmenté proportionnellement à toute hausse de salaire ou de matériaux, compte tenu de ce que dans le solde du prix restant à payer, la main d'oeuvre intervient pour moitié et les matériaux pour l'autre moitié.

Cette augmentation proportionnelle du prix non payé aura lieu dans les conditions suivantes :

a) salaire : la hausse des salaires et des charges sociales sera établie à suffisance par la production des dispositions légales ou réglementaires;

b) matériaux : il est pris comme référence, concernant les prix des matériaux, la Mercuriale des matériaux publiée mensuellement par le Ministère des Travaux Publics.

La hausse du prix des matériaux devra être de ci pour cent au moins.

Taxe de bâtisse.

La taxe communale de bâtisse, également appelée taxe sur le volume, dont le taux peut varier pour chaque commune et due pour la construction de l'immeuble objet du présent acte de base, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans l

parties communes.

Cette façon de calculer est arrêtée irrévocablement et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leur construction n'est pas proportionnel aux quotités dans les parties communes.

Si la société Batimo avait déjà effectué le paiement de cette taxe, en tout ou en partie, les acquéreurs devront rembourser leur quote-part fixée comme dit ci-dessus, à la dite société, à première demande.

Les acquéreurs d'appartements ou de garages paieront et supporteront également leur quote-part dans toutes les contributions et taxes, sans exception ni réserve, auxquelles l'immeuble pourrait être soumis, en ce compris les taxes annuelles d'ouverture de rue, d'égoûts et de pavage.

IV.- Division de l'immeuble.

La société Batimo, par l'organe de son représentant préqualifié, déclare opérer la division de l'immeuble par appartements, garages et autres locaux privatifs de la manière déterminée ci-avant.

La déclaration de cette volonté consignée dans le présent acte donne naissance à autant de fonds distincts et indépendants les uns des autres qu'il y a d'appartements et de garages.

La création de ces fonds distincts opère également la création des parties qui leur sont communes et qui en forment les accessoires en copropriété et indivision forcée.

À chaque appartement et garage constituant une propriété privative, se trouvent attachées, de manière inséparable, les quotités dans les parties communes, sol, constructions et appareillages.

Les parties communes sont divisées en dix mille/

dix-millièmes.

Le caractère d'accessoires inséparables n'empêche pas la société comparante, ni les copropriétaires, dans les limites indiquées au présent acte, de créer des types d'appartements autres que ceux prévus originairement au présent acte.

Dans le cas de modifications, les quotités dans les parties communes attachées aux éléments privatifs de chacun des niveaux, seront réparties entre les éléments privatifs qui seront créés au niveau considéré sans que le nombre de ces quotités puisse varier à chacun des niveaux.

Chaque appartement ou garage peut être aliéné, hypothéqué, légué, échangé et être l'objet de toutes autres opérations juridiques de manière indépendante des autres appartements et garages.

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

La quote-part de chacun des propriétaires des locaux dans les diverses parties de l'immeuble, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en dix-millièmes, pour former un total de dix mille/dix-millièmes pour l'ensemble. Les appartements et garages se voient attribuer le nombre de dix-millièmes préindiqué

Ce nombre ainsi possédé par chacun des copropriétaires fixe en principe sa contribution dans les charges communes générales. Il est déterminé tant par la surface utile des locaux privatifs que par la valeur supposée de leur utilisation; il doit être accepté et s'impose aux copropriétaires sous réserve de ce qui est dit à l'article six du règlement général de copropriété

Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

La construction de l'immeuble peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le 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 ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'un appartement sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égoûts, etcoetera;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes, etcoetera).
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

V. Règlement général de copropriété.

La comparante voulant prévenir et conjurer toutes difficultés qui pourraient naître entre elle et les divers propriétaires ultérieurs ou entre ces derniers dans les divers rapports de propriété, de copropriété, de jouissance et autres, a établi un règlement général de copropriété.

Ce règlement déterminera la manière dont les par-

ties communes seront administrées et prévoit tout ce qui est nécessaire pour l'entretien, la conservation, la réparation et éventuellement la reconstruction des parties communes et des autres parties de l'immeuble.

Il comporte également un règlement d'ordre intérieur réglant l'usage des parties communes et le détail de la vie en commun.

Ce règlement de copropriété oblige la comparante et tous ses successeurs et ayants-cause à quelque titre que ce soit, lesquels seront subrogés dans les droits et obligations résultant du présent acte de base et du dit règlement de copropriété par le seul fait de leur acquisition ou du contrat ou de la mutation.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément privatif (appartement, garage ou cave) devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte de base et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent et il en sera de même pour tous baux et concessions de jouissance.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé "ne varietur" par le représentant de la société Batimo et par nous notaire et demeurera annexé au présent acte dont il fait partie intégrante et il sera soumis à la transcription, de manière à être opposable aux tiers.

VI. Bail emphytéotique.

Pour le cas où la Régie d'électricité imposerait une cabine de transformation, haute tension, dans l'immeuble, objet de cet acte, les futurs acquéreurs donnent mandat et tous pouvoirs à la société comparante à l'effet de pour eux et en leur nom, comparaître éven-

*il y a
cave*

tuellement à tous actes contenant bail emphytéotique au profit de la Régie, d'une partie de l'immeuble - dont question plus haut, dans le but d'y installer - cette cabine et ce aux clauses, conditions, prix et charges que la mandataire jugera convenir.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et en général - faire tout ce qui sera utile, quoique non prévu, les mandants promettant ratification au besoin.

Frais du présent acte.

Le présent acte règle tout ce qui concerne la division de l'immeuble, l'administration des choses communes, établit le règlement de copropriété qui suivra l'immeuble durant son existence.

Chacun des acquéreurs paiera, à titre de participation forfaitaire dans les frais de l'acte de base, une somme de deux mille cinq cents francs par appartement et de cinq cents francs par garage, moyennant quoi la société comparante supportera l'intégralité des - frais de cet acte.

Le paiement de cette quote-part dans les frais ne donne pas droit à une expédition, extrait ou copie du présent acte.

Election de domicile.

Pour l'exécution du présent acte, la comparante, par l'organe de son représentant préqualifié, élit domicile en son siège social susindiqué.

DONT ACTE.

Passé à Molenbeek-Saint-Jean, en l'Etude.

Lecture faite de l'acte, le représentant de la société Batimo l'a signé avec nous notaire.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
DESTINE A REGIR UN IMMEUBLE DIVISE PAR
APPARTEMENTS DENOMME " RESIDENCE
CHEVERNY " A CONSTRUIRE SUR UN TERRAIN
SITUE A JETTE, AVENUE HENRI LIEBRECHT,
CONTENANT EN SUPERFICIE QUARANTE - SEPT
ARES TRENTE-SEPT CENTIARES UN DIXMILLIARE.

CHAPITRE PREMIER.

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE PREMIER.

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

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

ARTICLE DEUX.

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est suscep-

2

tible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

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

ARTICLE TROIS.

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

CHAPITRE II

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I

PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE.

ARTICLE QUATRE.

L'immeuble comporte des parties privatives appartenant à l'un ou l'autre des copropriétaires de l'immeuble et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble, - chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements avec leurs caves et garages.

ARTICLE CINQ.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix-millièmes attribués aux appartements et garages - comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété.

La répartition de ces quotités entre les divers appartements et garages dont l'immeuble est constitué est établi à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX.

Tableau indiquant les quotités ~~dans~~ des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble.

Les garages numéros 1 à 10 comportant chacun vingt/dix-millièmes des parties communes, soit ensemble deux cents/dix-millièmes 200/10.000

Les garages numéros 11 à 35 comportant chacun dix-huit/dix-millièmes des parties communes, soit ensemble quatre cent cinquante/dix-millièmes 450/10.000

Les appartements " R A ", " 1 A ", " 2 A ", " 3 A ", " 4 A ", " 5 A ", " 6 A ", " R F ", " 1 F ", " 2 F ", - " 3 F ", " 4 F ", " 5 F ", " 6 F ", - comportant chacun deux cent cinquante/dix-millièmes des parties communes, - soit ensemble trois mille cinq cents/dix-millièmes 3.500/10.000

Les appartements " R B ", " R D " et " R E " comportant chacun cent - cinquante/dix-millièmes des parties - communes, soit ensemble quatre cent cinquante/dix-millièmes 450/10.000

Les appartements " 1 B ", " 2 B ", " 3 B ", " 4 B ", " 5 B ", " 6 B ", - " R C ", " 1 C ", " 2 C ", " 3 C ", " 4 C ", " 5 C ", " 6 C ", " 1 D ", " 2 D ", " 3 D ", " 4 D ", " 5 D ", " 6 D ", " 1 E ", " 2 E "; " 3 E ", " 4 E ", " 5 E " et " 6 E " comportant
à reporter : 4.600/10.000

	report	:	4.600/10.000
chacun deux cents/dix-millièmes des parties communes, soit ensemble cinq mille/dix-millièmes			
			5.000/10.000
Les appartements " 7 B ", " 7 C ", " 7 D " et " 7 E " comportant chacun cent/dix-millièmes des parties communes, soit ensemble quatre cents/dix-millièmes			
			<u>400/10.000</u>
Ensemble : dix-mille/dix-millièmes <u>10.000/10.000</u>			

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

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

Il est toujours permis de réunir en un seul deux appartements d'un même niveau, de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond de façon à former un appartement duplex; dans ce cas, les dix-millièmes atta-

chés aux appartements réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin

Dans ce cas, le réajustement des dix-millièmes attachés aux appartements modifiés sera fait par le notaire qui a reçu l'acte de base.

Après avoir réuni, agrandi ou modifié un ou plusieurs appartements de l'immeuble, il est permis de revenir à la situation primitive ou à toute autre, sans pouvoir augmenter le nombre actuel d'appartement par niveau.

ARTICLE SEPT.

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

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton de l'immeuble , les ornements extérieurs des façades, des balcons et des fenêtres, les balustrades appuis des balcons et fenêtres, les cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz électricité, tout à l'égoût, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements, garages et locaux privés, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, garages et locaux.

Les entrées avec leur porte, les porches et hall d'entrée, la rampe d'accès et l'entrée carrossable permettant d'accéder aux garages, les escaliers, les

6

cages d'escalier, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, les caves à compteurs, la cabine de transformation, les sas, les locaux des vide-poubelles, le local destiné à recevoir le matériel de nettoyage, le local destiné à recevoir les voitures - d'enfant et les vélos, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries affectés à l'usage particulier des appartements sont parties privées), le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes, 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 et l'usage.

ARTICLE HUIT.

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un - appartement, un garage ou un local privatif, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE NEUF.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, du garage ou du local privatif, à l'exclusion des parties communes et notam-

ment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, garages et locaux privés, - les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets - ou persiennes, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, garages et locaux privés, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, - le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, garages et locaux privés et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

ARTICLE DIX.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement ou local privé, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et in-

convénients, qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires

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

ARTICLE ONZE.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des huit mille cinq cents/dix-millièmes des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE DOUZE.

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 prise à la majorité des huit mille cinq cents/dix-millièmes des voix. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des balcons, des persiennes, volets, et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE TREIZE.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie 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.

L'assemblée générale pourra, à ce sujet, établir un règlement d'ordre intérieur à la simple majorité des voix.

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

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

ARTICLE QUATORZE.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire avec les maisons contigües à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

ARTICLE QUINZE.

Les garages ne pourront recevoir d'autre destination que celle de garages à usage de voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes, à l'exclusion de toutes voitures de louage.

ARTICLE SEIZE.

La toiture couvrant le bâtiment est une partie commune; elle est inaccessible, si ce n'est pour y effectuer les réparations d'entretien et autres de cette toiture et des éléments qui y débouchent.

Une antenne commune de télévision et de téléphonie sans fil est établie sur la plate-forme de l'immeuble - par les soins du constructeur; l'installation de toute antenne privée est interdite. L'entretien de cette an-

tenne incombe aux usagers.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DIX-SEPT.

Il est établi dans l'immeuble une femme d'ouvrage.

ARTICLE DIX-HUIT.

Il est fait appel par l'assemblée générale aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Le premier gérant de l'immeuble sera choisi par le constructeur parmi ou en dehors des copropriétaires; il entrera en fonction dès l'occupation effective de l'immeuble.

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

ARTICLE DIX-NEUF.

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

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

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

ARTICLE VINGT.

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

fait les fonctions.

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convention est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des dix-millièmes afférents à l'immeuble.

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

ARTICLE VINGT-UN.

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

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

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations seront faites par simples lettres, sauf les cas prévus ci-après.

ARTICLE VINGT-DEUX.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être in-

diqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de cette discussion aucune délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE VINGT-TROIS.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de dix-millièmes possédé par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même propriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

Ce 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.

ce qui interdit le mandat pluri

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultatives, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-QUATRE.

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

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de dix-millièmes et en cas d'égalité au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-CINQ.

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et, à défaut, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dix-millièmes ou étant les plus âgés en cas d'égalité des droits.

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

ARTICLE VINGT-SIX.

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

2017 11 17

ARTICLE VINGT-SEPT.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte⁽¹⁾ ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale mais de l'unanimité - des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée tenue parce que la première n'était pas en nombre.

Dans ce dernier cas, le défaillant sera considéré comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera - considéré comme étant d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations du gros-oeuvre et des choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité de huit mille cinq cents/dix-millièmes des voix de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-HUIT.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dix-millièmes.

ARTICLE VINGT-NEUF.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant plus de cinq mille/dix-millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condi-

(1) art 12, 11.

ps

tion, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de dix-millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE TRENTE.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires; le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Semestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

ARTICLE TRENTE-UN.

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

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

SECTION III.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

ARTICLE TRENTE-DEUX.

16

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

ARTICLE TRENTE-TROIS.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives aux ascenseurs.

ARTICLE TRENTE-QUATRE.

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

ARTICLE TRENTE-CINQ.

REPARATIONS ET TRAVAUX URGENTS : Le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE-SIX.

REPARATIONS ET TRAVAUX INDISPENSABLES MAIS NON - URGENTS.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs; ces derniers seront juges du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTE-SEPT.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES, MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux mille cinq cents/dix-millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des proprié-

taires possédant au moins huit mille cinq cents/dix-millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité possédant les trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, s'ils s'engagent à supporter seuls la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous, les frais de cette modification étant répartis entre tous.

ARTICLE TRENTE-HUIT.

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local privatif à un mandataire habitant l'agglomération, dont le nom et l'adresse devront être donnés au gérant, de manière à pouvoir pénétrer dans l'appartement ou le local privatif, si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires doivent supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations et des travaux à effectuer aux choses communes, d'après les règles ci-dessus établies.

B. IMPOTS ET CHARGES.

ARTICLE TRENTE-NEUF.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient établis sur chaque propriété privative, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE QUARANTE.

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

ARTICLE QUARANTE-UN.

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

C. RECETTES.

ARTICLE QUARANTE-DEUX.

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

SECTION IV.

ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions occasionnées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le chômage immobilier, les déblais à faire après sinistre, le bris des glaces, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Il sera également souscrit une police d'assurance couvrant les dégâts matériels que peuvent causer aux

propriétés privatives et communes de tous les appartements ainsi qu'au mobilier y renfermé, les eaux pluviales distribuées, ménagères et de vidange. Cette police devra prévoir l'assurance du recours des tiers. L'immeuble est assuré dès à présent pour ces risques par les soins du constructeur.

Les copropriétaires devront respecter les polices en cours. Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme étant des dépenses communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.

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

ARTICLE QUARANTE-CINQ.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-SIX.

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

ARTICLE QUARANTE-SEPT.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire 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 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 de leur part dans les parties communes.

La part de chacun sera exigible dans les trois mois de la date de l'assemblée qui aura déterminé le supplément les intérêts au taux légal en matière commerciale courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de paiement du prix dans ce délai.

Toutefois, si l'assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires l'exigent, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

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

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leur quote-part dans les parties communes.

ARTICLE QUARANTE-HUIT.

A. Si des embellissements avaient été faits par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront, cela de préféren-

ce, les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels de ces embellissements.

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

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée à la suite de cette assurance supplémentaire et ils en disposeront à leur gré.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.

Il sera contracté pour tous les copropriétaires :

1. Une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (articles 1382 et suivants du Code Civil) chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires, à raison des accidents corporels et matériels causés par le fait de l'immeuble à défaut d'entretien des antennes de radio et de télévision, des hampes de drapeaux, etcoetera, et contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

2. Une assurance contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble, pour le compte commun des copropriétaires et garantissant en annexe la responsabilité civile des copropriétaires à raison des accidents corporels et matériels provoqués aux tiers par le personnel repris ci-dessus.

Ces contrats seront établis pour la première - fois par le constructeur. Les copropriétaires devront respecter les polices en cours. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires, dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes.

SECTION V

SERVICE DES EAUX.

ARTICLE CINQUANTE.

1. Les abonnements au Service des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes, sont souscrits en commun par les propriétaires.

2. Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

4. Chaque année, au mois de décembre, le gérant fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

5. Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

CHAPITRE TROISIEME.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE-UN.

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-cause à tous titres.

Ce règlement peut être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers de la totalité des voix de l'immeuble, sauf ce qui est stipulé à la section X, laquelle section ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Les modifications devront figurer à leurs dates, 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.

Un duplicata de ce livre de gérance sera gardé par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit.

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées, il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I. - ENTRETIEN.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.

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

Quant aux travaux relatifs aux choses privées do

25

l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois que ce sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré; s'il en est fait usage, ils devront en justifier au gérant.

SECTION II - ASPECT.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux façades et sur les balcons ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets; le placement d'un garde-manger sur la terrasse en façade arrière est autorisé.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.

Les propriétaires, les locataires et autres occupants ne peuvent scier, casser ou fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés ne peuvent être montés de la cave dans l'appartement que le matin avant dix heures.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.

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

Cette interdiction vise tout particulièrement les

vélos et les voitures d'enfants qui devront obligatoirement être garés dans les locaux communs destinés à cet usage.

Les tapis et carpettes, les objets de literie ne peuvent être battus ou secoués dans l'immeuble; les occupants devront utiliser, à cet effet, les appareils ménagers appropriés.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etcoetera.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières susceptibles de rupture sous la pression du gaz ces tuyaux devront être rigides et métalliques.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de tolérance à posséder dans l'immeuble des chiens, des chats et des oiseaux.

Mais si l'animal toléré était une source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourrait être retirée pour l'animal cause de trouble, par décision de l'assemblée générale statuant à la simple majorité de voix.

Pour le cas où la tolérance serait abrogée, le propriétaire de l'animal qui ne se conformerait pas à la décision de l'assemblée générale sera passible de dommages intérêts à apprécier par le Tribunal compétent.

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE SOIXANTE.

Article 60 bis

Aq 7 mai 70.

Toute infraction au règlement d'ordre Intérieur doit être sanctionnée.

Ces sanctions s'échelonnent ainsi :

- 1) Rappel verbal par le gérant ou un membre du bureau au propriétaire en défaut (dans le cas d'un locataire ce rappel se fait par simple lettre au propriétaire dont le locataire est en défaut)
- 2) Mise en demeure par lettre recommandée (signée par le Gérant, 1 membre du bureau et 1 témoin. (frais à charge du propriétaire en défaut)
- 3) Application d'une amende unique de F. 500,- par infraction si celle-ci n'est pas corrigée. Le paiement est à effectuer dès la notification de l'amende.

Celle-ci sera versée au fonds de réserve et répartie entre les propriétaires lors du décompte annuel.

Cette amende ne supprime en rien les modalités pénales qui peuvent éventuellement entrer en vigueur.

Les copropriétaires, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble devront toujours y habiter bourgeoisement et en jouir en bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de réception, de radiophonie ou de radiovision est autorisé, - mais les occupants sont tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants.

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

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

voir annexes
ARTICLE SOIXANTE-UN.

Les baux accordés devront contenir l'engagement - des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement avec les soins du bon père de famille et de se conformer - strictement au présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.

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

Article 63 bis

addendum. réglant l'indivision H.G. 7/5/76

Les emplacements de parkings privés de la Résidence Cheverny sont à l'usage exclusifs des véhicules automobiles des habitants de l'immeuble ou de leurs invités. Les véhicules précités peuvent au maximum et exceptionnellement rester 1 mois sans être utilisés hors du parking. (une remorque peut y être entreposé 1 semaine au maximum)

Passé ces délais, le gérant a les pleins pouvoirs de faire évacuer le véhicule en défaut par les autorités compétentes et ce au frais du propriétaire de la personne qui occupe l'appartement.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves, mais ces échanges devront être constatés par acte notarié.

Les garages peuvent être vendus ou loués à des personnes qui ne sont ni propriétaires, ni occupants d'appartements de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.

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

23 bis voir annexes.
SECTION V. - CHAUFFAGE CENTRAL.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.

Le chauffage central et le cas échéant le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Hormis les frais d'exploitation, les frais de ces services sont répartis comme les autres charges communes au prorata du nombre de dix-millièmes possédés par chaque copropriétaire.

Quant aux frais d'exploitation, ils sont répartis de la manière suivante :

I. Les frais du chauffage central.

Les dépenses d'exploitation de ce service sont réparties suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur.

II. Les frais du service d'eau chaude.

Les dépenses d'exploitation de ce service sont réparties suivant les indications fournies par les compteurs volumétriques.

Par frais d'exploitation, il faut entendre la con-

sommation du combustible, les frais d'entretien et les petites réparations.

SECTION VI. - ASCENSEURS.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.

L'usage des ascenseurs est réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

SECTION VII. - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE SOIXANTE-SIX.

En principe, les appartements sont destinés à l'habitation; ils pourront cependant servir à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou de toute autre activité qui par sa nature même, n'est pas de nature à gêner les autres copropriétaires (représentants de commerce, directeur de société, etc.)

Ils pourront même être utilisés uniquement pour l'exercice d'une profession libérale.

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

Les médecins ne peuvent exercer leur profession - s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Si l'exercice d'une profession dans l'immeuble provoquait un usage intensif de certaines parties communes, le titulaire de la profession libérale ou autre aurait à s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait - l'indemnité due à la communauté pour cet usage, dans la mesure où il dépasse la normale.

Le présent article ne peut être modifié que par décision prise en assemblée générale, à l'unanimité des voix de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt

de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, ni aucun dépôt de marchandises.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans l'immeuble, sans une autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la simple majorité des voix.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur; un bidon de dix litres d'essence sera toléré par emplacement de voiture.

Les conducteurs d'automobile ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble, ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autre.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Mais il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle une plaque du modèle admis par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit

par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par cette assemblée indiquant le nom de l'occupant, sa profession, l'étage qu'il occupe, les jours de visite.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peut être inscrit les nom et profession du titulaire, mais ces inscriptions seront du modèle prévu par l'assemblée générale.

SECTION VIII - FEMME D'OUVRAGE.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.

La femme d'ouvrage de l'immeuble est choisie par le gérant, sa rémunération est fixée par l'assemblée générale.

Pour la première fois, la femme d'ouvrage est engagée par le constructeur.

La femme d'ouvrage est engagée au mois et pourra être congédiée par le gérant, lequel en référera préalablement aux membres du bureau.

La femme d'ouvrage n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant est tenu de congédier la femme d'ouvrage si l'assemblée générale le décide à la simple majorité.

A défaut, par le gérant, de congédier la femme d'ouvrage, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

ARTICLE SEPTANTE.

Le service de la femme d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Elle devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour, les éléments

se trouvant dans la zone de recul et l'entrée carrossable.

2. Evacuer les ordures ménagères.

3. Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.

4. En général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

ARTICLE SEPTANTE-UN.

La femme d'ouvrage ne pourra s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

SECTION IX.- GERANCE.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX.

Le premier gérant de l'immeuble sera choisi par le constructeur parmi ou en dehors des copropriétaires; il entrera en fonction dès l'occupation effective de l'immeuble.

Par la suite, le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs et du chauffage central et du service de l'eau chaude, de surveiller la femme d'ouvrage, de faire exécuter éventuellement les travaux et réparations urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par les membres du bureau et par l'assemblée.

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

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communs vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport aux membres du bureau et à l'assemblée qui décidera les mesures à prendre - pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ.

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

Il présente semestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Article 75

AG 7 mai 76

Modification du 1er § de la 2^e page de l'art. 75.

Si un copropriétaire s'obstine à ne pas verser une ou plusieurs sommes ou partie de sommes au gérant, ce dernier lui envoie une lettre recommandée (les frais incombent au propriétaire en défaut) dans le but de lui signaler l'infraction.

Si endéans les quinze jours, il n'y a pas de réaction de la part du défaillant, celui-ci sera passible de plein droit d'une amende de cinq cents (500) francs par somme ou partie de somme non versée. Cette amende, à payer dès la notification de celle-ci, sera versée au fonds de réserve et répartie entre les propriétaires lors du décompte annuel.

Modification du 3^e § de la 2^e page de l'art. 75.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux de 1 % par mois indivisible net d'impôt depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Le dernier § de l'article est supprimé.

m

16/1 JUNE

D.I.M. : L'enfant naturel n'est-il pas héritier de sa mère ?...

J'ai épousé une personne qui avait un enfant naturel non reconnu. De mon côté, j'ai adopté cet enfant, et on m'a dit qu'il avait ainsi, à mon égard, les mêmes droits qu'un enfant légitime. Est-il vrai cependant que si sa mère venait à décéder, il ne serait pas héritier de celle-ci ?...

C'est parfaitement exact. Les enfants naturels non reconnus ne sont pas héritiers de leurs parents naturels. L'art. 756 du code civil déclare : « Les enfants naturels ne sont point héritiers. La loi ne leur accorde de droits sur les biens de leur père ou mère décédés que s'ils ont été légalement reconnus ». Cependant, pourquoi votre épouse n'adopterait-elle pas elle aussi son enfant naturel ? C'est une formule légalement possible pour autant que votre épouse ait atteint l'âge de 21 ans (art. 345 par. 2 - 2° du code civil) ; de la sorte, l'enfant sera à l'égard de sa mère dans les mêmes droits que s'il avait été légitime.

P.O.R. : Qu'est-ce que le « fonds de réserve » ?...

Je vis dans un immeuble à appartements. Chaque propriétaire est tenu de verser des provisions pour le « fonds de réserve ». Je vais vendre mon appartement. Puis-je exiger la restitution de ma part du fonds de réserve, ou suis-je obligé de faire abandon de cette somme à la copropriété ?...

C'est le règlement de base et de copropriété qui devrait régler le sort du fonds de réserve au moment où un propriétaire vend son appartement. Toutefois, à défaut de spécification dans l'acte de base, le fonds de réserve doit évidemment être considéré comme une provision à valoir sur les dépenses futures. Dès lors, au moment de la vente d'un appartement, chaque propriétaire pourrait demander la restitution de sa part du fonds

de réserve après clôture des comptes à la date de la vente.

M.O.T. : J'ai acheté une maison avec mon amie...

Il y a plusieurs années que je vis en concubinage. Nous avons acheté une maison ensemble. Malheureusement, nous ne nous entendons plus et nous avons décidé de nous séparer. Je voudrais donc retrouver ma part dans la maison ou racheter la part de mon amie. Cependant celle-ci s'y refuse. Qui a raison ?...

Puisque vous n'êtes par mariés, pour vous séparer, il n'est évidemment pas nécessaire de recourir à la procédure de divorce. D'autre part, la loi déclare que nul n'est tenu de demeurer en indivision. Or la maison constitue une indivision entre votre amie et vous-même. Vous pouvez donc proposer à celle-ci un arrangement amiable aux termes duquel la maison serait mise en vente et le prix de vente partagé, ou, au contraire, faire estimer la valeur de cette maison par un expert et que vous payeriez la contrepartie de sa part. Si votre amie n'accepte aucune de ces propositions, il faudrait alors recourir au tribunal, et celui-ci ne pourra, à votre demande, qu'ordonner la mise en vente pour sortir d'indivision.

T.E.M. : Pendant combien de temps peut-on renoncer à une succession ?

Mon père est mort il y a plusieurs années déjà. Sa succession n'a pas été partagée. Ma mère vient maintenant de mourir. Est-il encore possible de renoncer à la succession de mon père, car il y a de nombreux créanciers qui voudraient maintenant me faire payer ses dettes ?...

Il n'existe pas de délai spécial pour renoncer à une succession, et si celle-ci n'a pas été liquidée, il est encore temps que vous le fassiez. Il faut donc vous rendre au greffe du tribunal de première instance du lieu où était domicilié votre père pour signer l'acte de

renonciation à la succession. Toutefois, cette renonciation ne serait évidemment pas valable si vous aviez recueilli des biens appartenant à votre père.

E.N.S. : Mes parents n'étaient-ils pas automatiquement divorcés ?...

Ma mère m'avait abandonné avec mon père pour aller vivre ailleurs. Il y a plus de 20 ans qu'elle ne vivait plus avec mon père. Or celui-ci vient de décéder. Ne voilà-t-il pas que maintenant ma mère veut obtenir sa part... Certaines personnes me disent qu'elle n'y a aucun droit, parce que, après 10 ans de séparation, mes parents étaient automatiquement divorcés...

Nous avons déjà signalé à de nombreuses reprises qu'il n'y a pas de divorce « automatique ». Certes la loi permet de demander le divorce après 10 ans de séparation de fait, mais il faut pour cela recourir à une procédure judiciaire. Il est donc exact que votre mère peut reprendre sa part de communauté et par suite du décès de votre père, elle aurait droit en outre à l'usufruit de 1/4 supplémentaire.

G.E.D. : Que de soucis pour un arbre...

Ma fille et son mari vivent avec moi. Ils sont locataires du rez-de-chaussée de ma maison. Ils ont donc la jouissance du jardin. Un jour, pendant que mon gendre était à son travail, ma fille et moi avons coupé un arbre qui se trouvait dans le jardin parce qu'il était devenu trop encombrant. Les feuilles bouchaient les gouttières, le jardin était plein d'ombre et d'autre part les fruits, chaque année, étaient pourris et mangés par les vers. Depuis lors, mon gendre, qui m'avait fait ce jour-là une scène épouvantable, ne m'adresse plus la parole. N'avais-je vraiment pas le droit de couper cet arbre ?...

Il est certain que puisque le jardin était à la jouissance des

locataires, vous ne pouviez normalement pas couper cet arbre sans l'accord de vos locataires c'est-à-dire de votre fille et de son mari. Cependant, puisque vous dites que votre fille a participé avec vous à l'enlèvement de cet arbre, cela signifie qu'elle était évidemment d'accord. Essayez de faire comprendre à votre gendre qu'il est lamentable de se disputer pour des choses pareilles... Peut-être pourriez-vous proposer tout simplement de replanter un autre arbre ?... Peut-être aussi pourriez-vous faire comprendre votre gendre que s'il persiste dans son attitude actuelle, vous verrez dans l'obligation de le congédier comme vous pourriez le faire de n'importe quel locataire, lorsque les lois de prorogation auront pris fin. Vous pourriez d'ailleurs déjà le congédier dès à présent si c'était pour occuper vous-même l'entière de l'immeuble.

LECTEURS, UTILISEZ SERVICES-RENSEIGNEMENT

Notre magazine met à votre disposition un service de renseignements rigé par des spécialistes professionnels.

Il vous suffit d'écrire aux Editions Dupuis, rue Destree, 39, 6001 NELLE, en spécifiant bien sur l'enveloppe à quel service vous vous adressez : « Petite Correspondance » ou « Courrier Juridique ».

Pour obtenir réponse dans les plus brefs délais, il faut procéder comme suit :

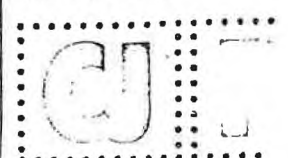
■ Pour la PETITE CORRESPONDANCE, joignez à votre demande pour la participation à nos frais un bon « P.C. » (voir ci-dessous).

■ Pour le COURRIER JURIDIQUE, joignez à votre demande 100 francs de participation à nos frais, ainsi qu'un bon « C.J. » (voir ci-dessous).

■ Joindre également une enveloppe timbrée, écrite à votre adresse et la réponse.

■ Il ne sera répondu qu'aux demandes accompagnées de ces bons et sommes.

Notre courrier-enseignement est très abondant, et pour vous éviter une trop longue attente, nous pondons que par « courrier » seules quelques rares envois du Courrier Juridique qui peuvent servir les autres lecteurs sont publiés dans notre journal.



voir annexes.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourrait bloquer le service du chauffage central desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut et qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

voir annexes. Le propriétaire défaillant pourra être assigné, - poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat - contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

voir annexes. Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux de six francs pour cent l'an, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement, le garage ou le local privatif du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers, à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement, vis-à-vis de son -

A.G. 10/15/79.

ARTICLE 75 BIS

Le gérant a le droit de réclamer à un copropriétaire déterminé des frais occasionnés par celui-ci pour le traitement de problèmes sortant du cadre normal de la gestion de l'immeuble. (exemples : négligance volontaire dans les paiements nécessitant de fréquents rappels, voire des actions en justice, négligances dans l'application des décisions de l'assemblée générale, etc.). Le bureau de la gestion sera consulté dans chaque cas afin de statuer sur le bien fondé de la demande d'indemnisation et le montant de celle-ci. Les décisions du bureau seront sans appel.

bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central qui lui est procuré à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

+ article 75 bis voir annexes AG 10/5/79
ARTICLE SEPTANTE-SIX.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION X.- CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT.

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 (sauf ce qui est dit ci-avant concernant les frais d'exploitation du chauffage central et du service d'eau chaude,) sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, de l'électricité, pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le salaire de la femme d'ouvrage, du gérant, du secrétaire, les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun : boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance, etcoetera.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT.

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que

de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION XI. - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE QUATRE-VINGT.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant ou en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du présent règlement, le litige sera soumis en degré de conciliation à l'assemblée générale.

Si l'accord survient, il en sera dressé procès-verbal; dans le cas contraire, le litige sera soumis au juge compétent.

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN.

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

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un appartement, un garage ou un local privatif de l'immeuble, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il devra être faite élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Bruxelles, faute de quoi, il sera censé élu dans l'immeuble.

Signé "ne varietur" pour rester annexé à un acte de base reçu par le notaire De Meyer à Molenbeek-Saint-Joseph
le 8 juillet 1968.

ADDENDUM au règlement d'ordre Intérieur.

*mise à l'Assemblée
Générale du 7 mai 76.*

Article 63 bis

Les emplacements de parkings privés de la Résidence Cheverny sont à l'usage exclusifs des véhicules automoteurs des habitants de l'immeuble ou de leurs invités. Les véhicules précités peuvent au maximum et exceptionnellement rester 1 mois sans être utilisés hors du parking. (une remorque peut y être entreposé 1 semaine au maximum)

Passé ces délais, le gérant a les pleins pouvoirs de faire évacuer le véhicule en défaut par les autorités compétantes et ce au frais du propriétaire de la personne qui occupe l'appartement.

Article 75

Modification du 1er § de la 2^e page de l'art. 75.

Si un copropriétaire s'obstine à ne pas verser une ou plusieurs sommes ou partie de sommes au gérant, ce dernier lui envoie une lettre recommandée (les frais incombent au propriétaire en défaut) dans le but de lui signaler l'infraction.

Si endéans les quinze jours, il n'y a pas de réaction de la part du défaillant, celui-ci sera passible de plein droit d'une amende de cinq cents (500) francs par somme ou partie de somme non versée. Cette amende, à payer dès la notification de celle-ci, sera versée au fonds de réserve et répartie entre les propriétaires lors du décompte annuel.

Modification du 3^e § de la 2^e page de l'art. 75.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux de 1 % par mois indivisible net d'impôt depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Le dernier § de l'article est supprimé.

Article 60 bis

Toute infraction au règlement d'ordre Intérieur doit être sanctionnée.

Ces sanctions s'échelonnent ainsi :

- 1) Rappel verbal par le gérant ou un membre du bureau au propriétaire en défaut (dans le cas d'un locataire ce rappel se fait par simple lettre au propriétaire dont le locataire est en défaut)
- 2) Mise en demeure par lettre recommandée (signée par le Gérant, 1 membre du bureau et 1 témoin. (frais à charge du propriétaire en défaut)
- 3) Application d'une amende unique de F. 500,- par infraction si celle-ci n'est pas corrigée. Le paiement est à effectuer dès la notification de l'amende.

Celle-ci sera versée au fonds de réserve et répartie entre les propriétaires lors du décompte annuel.

Cette amende ne supprime en rien les modalités pénales qui peuvent éventuellement entrer en vigueur.

=====