

L'an mil neuf cent septante-six.

Le huit décembre.

Devant Nous, Edwin VAN LAETHEM, notaire résidant à Ixelles.

ONT COMPARU :

D'une part :

La société anonyme " COMPAGNIE DE PLACEMENTS FONCIERS - IMOFO " en abrégé " IMOFO ", immatriculée au Registre de Commerce de Bruxelles sous le n° 283355 ayant son siège administratif à Anvers, Meir, 24 et son siège social à Bruxelles, rue Ducale, 71, constituée par acte du notaire Antoine Cols à Anvers en date du quatre novembre mil neuf cent trente-cinq, publié à l'Annexe au Moniteur Belge du quinze novembre suivant, sous le n° 14973, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par l'assemblée générale des actionnaires tenue le dix-neuf juillet mil neuf cent septante-quatre en présence du notaire Baudouin Cols à Anvers, dont le procès-verbal a été publié à l'Annexe au Moniteur Belge du quatorze août suivant, sous le numéro 3447-1.

Ici représentée par :

Monsieur Ignace DE MONIE, demeurant à Wilrijk, Den-  
nenlaan, 29, et par Monsieur Fernand VAERMAN, demeurant  
à Uccle, avenue Winston Churchill, 58,

agissant en leur qualité d'Administrateurs de ladite  
société " IMOFO ", en vertu de l'article quinze des sta-  
tuts ( Annexe au Moniteur Belge du quatorze août mil neuf  
cent septante-quatre).

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

Et d'autre part :

La société de personnes à responsabilité limitée  
" LES ENTREPRISES LALLEMAND ", ayant son siège social à  
Uccle, Avenue De Fré, 139.

Constituée sous forme de société Congolaise par actions  
à responsabilité limitée à Lukula (Congo), le quinze  
mai mil neuf cent cinquante, et publié aux annexes du  
Bulletin administratif du Congo Belge le dix juin mil  
neuf cent cinquante, sous le numéro 11, pages 756 et  
757, et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs  
reprises notamment lorsque ladite Société opta pour le

droit belge aux termes d'un acte reçu par le notaire Remy, à Uccle, le onze avril mil neuf cent soixante-huit, publié à l'Annexe au Moniteur Belge du quatre mai suivant, sous le numéro 974-15, et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, soussigné, le deux avril mil neuf cent septante-six, publié à l'Annexe au Moniteur Belge du vingt-huit avril mil neuf cent septante-six, sous le numéro 1304-11.

Ici représentée par :

Monsieur Albert-Auguste L'Allemand, gérant, demeurant à Mons-Hyon, ayant les pouvoirs les plus étendus en vertu de l'article sept des statuts.

Lesquelles sociétés comparantes, représentées comme dit est, nous ont préalablement exposé ce qui suit :

1. La société anonyme " Compagnie de Placements Fonciers - Imofo ", comparante d'une part, est propriétaire du bien suivant : COMMUNE D'UCCLE.

- a. Une maison d'habitation avec dépendances sur et avec terrain sise place Jean Van der Elst n° 24, contenant en superficie d'après mesurage comme indiqué ci-après deux ares cinquante-trois centiares, cadastré section A numéro 183/h/21 pour une superficie de deux ares cinquante centiares, tenant ou ayant tenu à la place Jean Van der Elst, à Delavignette-Castiaux, Rodolphe, à Uccle, à Van Laethem-Schuermans Edwin, à Uccle et au bien décrit ci-dessous sub b.
- b. Une maison d'habitation avec dépendances anciennement dénommée " Villa Saint-Ghislain " sur et avec terrain, sise place Jean Van der Elst, n° 26, contenant en superficie d'après mesurage comme indiqué ci-après, deux ares cinquante-sept centiares, cadastré section A numéro 183/g/21 pour une superficie de deux ares cinquante centiares, tenant ou ayant tenu à la rue Auguste Danse, à la place Jean Van der Elst, au bien décrit ci-dessus sub a. et à Van Laethem-Schuermans, Edwin à Uccle.

#### PLAN.

Tels que ces biens figurent respectivement sous les lots un et deux au plan de mesurage dressé par Monsieur Hugo De Moor, géomètre-expert, demeurant à Merelbeke, en date du huit mai mil neuf cent soixante-neuf, annexé à un acte reçu par Maître Joseph Verbrugghen, notaire résidant à Sint-Lievens-Houtem, en date du seize juin mil neuf

cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze juillet mil neuf cent soixante-neuf, volume 6438, n° 10.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société anonyme " Compagnie de Placements Fonciers - Imofo " est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis de la société de personnes à responsabilité limitée " Venisbo " dont le siège est établi à Anvers, Bourlastraat, nr. 15 aux termes d'un acte reçu par le Notaire Edwin Van Laethem, résidant à Ixelles, le trente juin mil neuf cent septante-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze juillet suivant, volume 783 n° 8.

La société de personnes à responsabilité limitée "Venisbo" était propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis comme suit :

1. Le bien sis à Uccle, place Van der Elst, 24.

de Monsieur Max Evrard, comptable, et son épouse, Dame Céline Helin, sans profession, à Waterloo, aux termes d'un acte reçu par le notaire Joseph Verbrugghen, à Sint Lievens-Houtem, prénommé, le seize juin mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze juillet suivant, volume 6438 numéro 9.

Les époux Max Evrard - Céline Helin avaient acquis le dit bien aux termes d'un acte reçu par le notaire Emile Marchant à Uccle, le trois janvier mil neuf cent trente neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf janvier suivant, volume 2808, n° 4, de Monsieur Guillaume Wertz, professeur en philologie, à Uccle.

Dans ledit acte le vendeur s'était réservé l'usufruit sa vie durant et avait stipulé que cet usufruit était réversible sur la tête de sa soeur, Mademoiselle Andrée Pauline Wertz, pour le cas où celle-ci survivrait au vendeur.

Les époux Max Evrard - Céline Helin, ont obtenu la pleine propriété dudit bien par le décès de Mademoiselle Andrée Wertz, survenu à Uccle, en mil neuf cent quarante quatre et celui de Monsieur Guillaume Wertz, survenu à Neuville le six février mil neuf cent quarante-cinq.

2. Le bien sis à Uccle, place Van der Elst, 26.

de dame Odile Marthe Marie Devos, sans profession, veuve en premières noces de Monsieur Emile Aerts et en secondes noces de Monsieur Jean Fischbach, à Uccle, aux termes

d'un acte reçu par le notaire Joseph Verbrugghen prénommé en date du seize juin mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze juillet suivant, volume 6438 n° 10.

Originellement ce bien appartenait aux époux Jean-Joseph Fischbach, professeur, et Dame Mathilde Gaspard, sans profession, à Uccle, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire de Meersman, à Uccle, le vingt-deux septembre mil neuf cent treize, transcrit.

Monsieur Jean-Joseph Fischbach est décédé à Uccle, le dix-huit avril mil neuf cent trente-et-un, sa succession comprenant notamment la moitié du bien prédécrit, a été recueillie pour la totalité par sa veuve, Dame Mathilde Gaspard, en vertu des stipulations d'un testament olographe daté du neuf mai mil neuf cent trente, déposé au rang des minutes du Notaire Emile Van der Elst, à Uccle, en date du vingt-quatre novembre mil neuf cent trente-et-un.

Dame Mathilde Gaspard est décédée à son tour à Uccle le cinq novembre mil neuf cent quarante-trois; sa succession a été recueillie par Madame Odile Devos prénommée, en vertu des dispositions d'un testament olographe daté du neuf mai mil neuf cent trente, déposé au rang des minutes du notaire Lucien Carly à Ixelles, le dix-huit décembre mil neuf cent quarante-trois.

2. Sur l'emplacement de cette propriété prédécrite, après sa démolition, la Société de personnes à responsabilité limitée " LES ENTREPRISES LALLEMAND ", comparante d'autre part, a conçu le projet d'édifier à ses frais, un immeuble à appartements multiples.

L'établissement des plans annexés à l'autorisation de bâtir avait été confié à Monsieur Charles H e y w a n g, Architecte inscrit au tableau de l'ordre des Architectes de la Province de Brabant, demeurant à Ixelles, rue Emile Bouilliot, 29 : la surveillance des travaux et l'établissement des mémoires ont été confiés à Monsieur Henri Cordier, Architecte inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Hainaut, demeurant à Hyon-Mons, avenue du Centenaire, 27.


3. La société comparante d'une part a renoncé purement et simplement, au profit de la société comparante d'autre part, au droit d'accession aux constructions et ouvrages que la société comparante d'autre part établira sur l'emplacement du bien prédécrit, et a donné à celle-ci une autorisation générale de bâtir, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Edwin Van Laethem soussigné ce jour, antérieurement aux présentes, sous la seule responsabilité de la société comparante d'autre part.

4. L'autorisation de bâtir a été donnée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle à la Société de personnes à responsabilité limitée " Venisbo " à Anvers en date du dix-neuf janvier mil neuf cent septante-six, sous le numéro 27.544.

#### STATUT IMMOBILIER.

Cet exposé fait les sociétés comparantes, représentées comme dit est, nous ont requis de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base de l'immeuble envisagé et d'acter authentiquement leur volonté de placer ledit immeuble sous le régime de la copropriété et indivision forcée en application de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété l'ensemble de la construction sera divisé en parties privatives ayant pour accessoires inséparables en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes dont l'importance sera déterminée ci-après.

Cette division en fonds distincts devient définitive dès la première vente d'un local privatif à 

#### CHAPITRE I - ANNEXES.

En vue de l'édification de l'immeuble et de sa mise sous le régime de la copropriété les sociétés comparantes nous ont remis, pour être annexés aux présentes, les documents suivants :

1. Le règlement général de copropriété, comprenant un règlement d'ordre intérieur, lequel fait partie du présent acte et sera transcrit avec lui.
2. Les plans au nombre de dix, dressés par Monsieur Heywang, comme il a été dit ci-dessus et qui seront analysés ci-après.
3. Une photocopie de l'autorisation de bâtir susvantee, dont les conditions seront ainsi censées faire partie intégrante des présentes.
4. Le recueil des conditions générales applicables à la vente des appartements et garages de ce complexe.
5. Le cahier des charges et descriptif des travaux relatifs à la construction de ce complexe. En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications du plan.

Ces divers documents forment avec le présent acte la charte de l'immeuble, à laquelle viendront s'adjoindre ultérieurement, le cas échéant, les actes complémentaires ou modificatifs du règlement général de copropriété et les décisions des assemblées générales des copropriétaires.

Les obligations de la charte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes, en quelques mains qu'ils passent et opposables à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

#### CHAPITRE II - DIVISION - DESCRIPTION.

Les comparants déclarent, en vue d'opérations juridiques diverses, opérer la division de l'immeuble conformément à la description ci-après et aux plans susvisés et dont l'analyse suit.

La détermination des éléments privatifs appelle à la vie juridique les divers fonds distincts ayant à leur suite, comme accessoire inséparable, le nombre de "millièmes" dans les parties communes dont le terrain.

De ce fait, l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire et de parties communes en copropriété et indivision forcée, accessoires des parties privatives dont la propriété appartient à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribués aux locaux privatifs, le tout comme déterminé ci-après.

La quote-part de chacun des copropriétaires d'appartements et parkings, dans les diverses parties communes de l'immeuble, terrain compris, est exprimée en quotités dénommées "millièmes".

Les appartements et parkings se verront attribuer un certain nombre de millièmes.

Ce nombre ainsi possédé par chacun des copropriétaires fixera sa contribution dans les charges communes générales, sous réserve de ce qui est dit au règlement de copropriété; il sera déterminé tant par la surface utile des locaux privatifs que par la valeur supposée de leur utilisation.

L'attribution des quotités fixées ci-après aux appartements et parkings, n'est pas susceptible de recours, même s'il est établi dans la suite qu'il y a disproportion entre les quotités établies et la surface utile des locaux privatifs ou leur valeur supposée d'utilisation.

En tant que de besoin, sont ici rappelées les dispositions de l'article six du règlement de copropriété annexé au présent acte.

Toute autre combinaison que les types d'appartements ci-dessous décrits est permise, même d'un étage à un autre, reliés par escalier.

Les caves sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements de l'immeuble, et ne possèdent pas de quotités dans les parties communes. Leur aliénation et leur location ne sont autorisées qu'avec les appartements dont elles dépendent. Cette interdépendance sera déterminée par les actes de vente.

Les aliénations de caves sont permises entre propriétaires d'appartements et n'entraînent aucune modification des attributions dans les parties communes. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement et à titre de dépendances de cet appartement.

Un parking ne peut servir qu'à garer une automobile, des motos ou vélos à usage privé.

#### DESCRIPTION - ANALYSE DES PLANS.

Le complexe ainsi mis sous le régime de la copropriété comprend un immeuble à construire à Uccle, à l'angle de la place Jean Van der Elst et de la rue Auguste Danse, et comprend sous-sols, avec en ordre principal des caves et parkings, rez-de-chaussée, avec conciergerie, parkings et caves, cinq étages d'appartements.

Les dix plans dressés par l'architecte Heywang sont les suivants :

##### PLAN NUMERO 2.01 - SOUS-SOL.

On y distingue :

##### A. Parties communes.

- la rampe d'accès vers les parkings avec la porte d'entrée;
- les aires de manoeuvre pour les véhicules;
- un dégagement vers les caves;
- deux cages d'ascenseur avec ascenseurs;
- deux cages d'escalier avec escaliers;
- rampes d'escaliers;
- deux paliers communs;
- deux locaux "vide-ordures";
- un local "compteurs-gaz";
- un local "compteurs-électricité";

8./

- un sas d'entrée vers un palier commun;
- les aéras, gaines, égouts, raccordements, tuyauteries et cheminées.

B. Parties privatives.

1. Quinze caves numérotées de un à quinze inclus destinées à être rattachées chacune, au moment de la vente, à un appartement dont elle deviendra alors l'accessoire inséparable : leur échange ne sera permis qu'entre propriétaires d'éléments privatifs dans l'immeuble.  
Elles comprennent chacune le local proprement dit avec sa porte.  
Elles ne comportent pas de quotités indivises dans les parties communes en tant que telles.
2. Onze parkings numérotés de treize à vingt-trois, comprenant chacun :
  - a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte;
  - b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO 2.00 - REZ-DE-CHAUSSEE.

On y distingue :

A. Parties communes.

- un jardinet;
- une entrée de l'immeuble donnant place Van der Elst avec volée d'escaliers;
- le sas d'entrée avec les emplacements pour boîtes aux lettres;
- le hall d'entrée;
- une cage d'escalier avec escalier;
- une cage d'ascenseur avec ascenseur;
- deux vide-ordures;
- l'appartement du concierge comprenant un living, un dégagement, une cuisine et une salle de bains;
- une entrée vers les parkings;
- l'aire de manoeuvre des véhicules;
- une entrée de l'immeuble donnant rue Auguste Danse;
- le sas d'entrée;
- le hall d'entrée avec les emplacements pour boîtes aux lettres;
- une cage d'escalier avec escalier;
- une cage d'ascenseur avec ascenseur;
- un palier commun;



9./

- un sas vers le local "Chaufferie - Chauffage au gaz";
- un local "Chaufferie - Chauffage au gaz";
- un dégagement vers les caves;
- un local "compteurs";
- les aéras, gaines, raccords, tuyauteries et cheminées.

B. Parties privatives.

1. Onze caves numérotées de seize à vingt-six inclus destinées à être rattachées chacune, au moment de la vente, à un appartement dont elle deviendra alors l'accessoire inséparable; leur échange ne sera permis qu'entre propriétaires d'éléments privatifs dans l'immeuble.  
Elles comprennent chacune le local proprement dit avec sa porte.  
Elles ne comportent pas de quotités indivises dans les parties communes en tant que telles.
2. Douze parkings numérotés de un à douze inclus, comprenant chacun :
  - a) en propriété privative et exclusive :  
le garage proprement dit avec sa porte;
  - b) en copropriété et indivision forcée :  
cinq/millièmes indivises des parties communes dont le terrain.
3. Un appartement dénommé " Profession libérale ", comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive :  
une grande pièce de séjour, un local "sanitaire" comprenant un lavabo, un water-closet et un placard, et au niveau du rez-de-chaussée la cave numéro seize.
  - b) en copropriété et indivision forcée :  
vingt-huit millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO 2.10 -- ETAGE TYPE 1. A 3.

On y distingue :

A. Parties communes.

- Deux paliers communs;
- deux cages d'escalier avec escaliers;
- deux cages d'ascenseur avec ascenseurs;
- ~~deux~~ ~~vider~~-ordures;
- les terrasses (l'entretien du revêtement des terrasses ainsi que ce revêtement sont parties privatives, de même que leur usage, l'entretien en incombe aux

- propriétaires des appartements);  
- les cheminées, gaines, aéras et tuyauteries;  
- au niveau du premier étage, un jardin.

B. Parties privatives.

Cinq appartements au niveau de chacun des trois premiers étages dénommés respectivement A 1, A 2, A 3, B 1, B 2, B 3, C 1, C 2, C 3, D 1, D 2, D 3, E 1, E 2, E 3.

1. Un appartement "A" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive :  
un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une chambre avec placard.  
  
- Caves au sous-sol :  
- appartement A 1 : cave numéro un;  
- appartement A 2 : cave numéro deux;  
- appartement A 3 : cave numéro trois;
  - b) en copropriété et indivision forcée :  
trente-deux millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.
2. Un appartement "B" à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue Auguste Danse, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive :  
un hall de jour avec placard, une cuisine, un living avec terrasse, un water-closet avec lave-mains, un hall de nuit avec placard, une salle de bains avec deux lavabos, deux chambres avec terrasse, dont l'une avec placard.  
  
- Caves au sous-sol :  
- appartement B 1 : cave numéro quatre;  
- appartement B 2 : cave numéro cinq;  
- appartement B 3 : cave numéro six;
  - b) en copropriété et indivision forcée :  
trente-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.
3. Un appartement "C", au centre gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue Auguste Danse, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :  
un hall de jour avec placard, un water-closet avec lave-mains, une cuisine, un living avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, une chambre.
- Caves au sous-sol :  
- appartement C 1 : cave numéro sept;  
- appartement C 2 : cave numéro huit;  
- appartement C 3 : cave numéro neuf;
- b) en copropriété et indivision forcée :  
vingt-six/millièmes indivis dans les parties dont le terrain.
4. Un appartement "D" au centre-droit de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue Auguste Danse, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive :  
un hall de jour, un dégagement avec placard, un water-closet avec lave-mains, une cuisine, un living avec terrasse, un hall de nuit avec placard, une salle de bains avec deux lavabos, deux chambres dont une avec terrasse.
- Caves au sous-sol.  
- appartement D 1 : cave numéro dix;  
- appartement D 2 : cave numéro onze;  
- appartement D 3 : cave numéro douze.
- b) en copropriété et indivision forcée :  
quarante-trois/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.
5. Un appartement "E", à l'extrême droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue Auguste Danse, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive :  
un hall de jour, un dégagement avec placard, un water-closet avec lave-mains, une cuisine, un living avec terrasses, un hall de nuit avec placard, une salle de bains avec deux lavabos, deux chambres dont une avec terrasse.
- Caves au sous-sol.  
- appartement E 1 : cave numéro treize;  
- appartement E 2 : cave numéro quatorze;  
- appartement E 3 : cave numéro quinze.
- b) en copropriété et indivision forcée :  
quarante-trois/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO 2.20 - QUATRIEME ETAGE.

On y distingue :

A. Parties communes.

- deux paliers communs;
- deux cages d'escalier avec escaliers;
- deux cages d'ascenseur avec ascenseurs;
- deux vide-ordures;
- les terrasses (l'entretien du revêtement des terrasses ainsi que ce revêtement sont parties privatives, de même que leur usage : l'entretien en incombe aux propriétaires des appartements).
- les cheminées, gaines, aeras et tuyauteries.

B. Parties privatives.

1. Un appartement "A 4" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, une cuisine, un living avec terrasse, un vestiaire, un hall de nuit, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une chambre avec placard, et au rez-de-chaussée la cave numéro dix-sept.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-deux/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. Un appartement "B 4" à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, un water-closet avec lave-mains, une cuisine, un living avec terrasse, un hall de nuit avec placard, une salle de bains, deux chambres avec terrasse, dont une avec placard, et au rez-de-chaussée la cave numéro dix-huit.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

3. Un appartement "C 4" au centre gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue Auguste Danse, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall de jour avec placard, un water-closet avec lave-mains, une cuisine, un living avec

terrasse, un dégagement, une salle de bains, une chambre, et au rez-de-chaussée la cave numéro dix-neuf.

b) en copropriété et indivision forcée :  
vingt-six/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

4. Un appartement "D 4", au centre droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue Auguste Danse, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
un hall de jour, un dégagement avec placard, un water-closet avec lave-mains, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall de nuit avec placard, une salle de bains avec deux lavabos, une chambre avec terrasse, et au rez-de-chaussée la cave numéro vingt.

b) en copropriété et indivision forcée :  
quarante-et-un/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

5. Un appartement "E 4", à l'extrême droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue Auguste Danse, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
un hall avec placard, un water-closet avec lave mains, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un dégagement avec placard, une salle de bains, une chambre avec terrasse, et au rez-de-chaussée la cave numéro vingt-et-un.

b) en copropriété et indivision forcée :  
trente-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO 2.30 - CINQUIEME ETAGE.

On y distingue :

A. Parties communes.

- deux paliers communs;
- deux cages d'escalier avec escaliers;
- deux cages d'ascenseur avec ascenseurs;
- machinerie de l'ascenseur;
- deux vide-ordures;
- les terrasses (l'entretien du revêtement des terrasses ainsi que ce revêtement sont parties privatives, de même que leur usage : l'entretien en incombe aux propriétaires des appartements);
- les cheminées, gaines, aéras et tuyauteries.

B. Parties privatives.

1. Un appartement "A5" à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : un hall avec placard, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une chambre, et au rez-de-chaussée la cave numéro vingt-deux.
  - b) en copropriété et indivision forcée : trente/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.
2. Un appartement-flat " B 5 ", à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la place Van der Elst, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water-closet, une salle de bains, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, et au rez-de-chaussée la cave numéro vingt-trois.
  - b) en copropriété et indivision forcée : vingt/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.
3. Un appartement-flat "C 5", au centre-gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue Auguste Danse, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une cuisine, un living avec coin à dormir, avec terrasse, et au rez-de-chaussée la cave numéro vingt-quatre.
  - b) en copropriété et indivision forcée : vingt-cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.
4. Un appartement "D 5", au centre-droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue Auguste Danse, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water-closet avec lave-mains, une cuisine, un living avec terrasse, une salle de bains, une chambre avec terrasse, et au rez-de-chaussée la cave numéro vingt-cinq.
  - b) en copropriété et indivision forcée : vingt-huit/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

5. Un appartement "E 5", à l'extrême droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la rue Auguste Danse, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :  
un hall, un water-closet avec lave-mains, une cuisine, un living avec terrasse, une salle de bains, une chambre avec terrasse, et au rez-de-chaussée la cave numéro vingt-six.
- b) en copropriété et indivision forcée :  
vingt-huit/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO 2.50 - TOITURE.

Ce plan représente la toiture de l'immeuble.

PLAN NUMERO 2.60 - FACADES PRINCIPALES.

Ce plan représente les façades de l'immeuble, vues de la place Van der Elst et de la rue Auguste Danse.

PLAN NUMERO 2.70 - FACADES POSTERIEURES.

Ce plan représente les façades arrières de l'immeuble, vues de la place Van der Elst et de la rue Auguste Danse.

PLAN NUMERO 2.80 - COUPE A-A - IMPLANTATION - SITUATION

PLAN NUMERO 2.81 - COUPE B-B.

CHAPITRE III.

TABLEAU INDIQUANT LES QUOTITES DES PARTIES COMMUNES

JOINTES A CHACUN DES ELEMENTS PRIVATIFS.

- Parkings numéros un à vingt-trois, chacun cinq/millièmes, soit ensemble cent et quinze/millièmes :	115 / 1.000
- Appartement "Profession libérale", vingt-huit/millièmes :	28 / 1.000
- Appartements "A 1", "A 2", "A 3", "A 4", chacun trente-deux/millièmes, soit ensemble cent vingt-huit/millièmes :	128 / 1.000
- Appartements "B 1", "B 2", "B 3", "B 4", "E 4", chacun trente-neuf/millièmes, soit ensemble cent nonante-cinq/millièmes :	195 / 1.000

	Report :	466 / 1.000
- Appartements "C 1", "C 2", "C 3", "C 4", chacun vingt-six/millièmes, soit ensemble cent et quatre/millièmes :		104 / 1.000
- Appartements "D 1", "E 1", "D 2", "E 2", "D 3", "E 3", chacun quarante-trois/millièmes, soit en- semble deux cent cinquante-huit/millièmes :		258 / 1.000
- Appartement "D 4", quarante-et-un/millièmes :		41 / 1.000
- Appartement "A 5", trente/millièmes :		30 / 1.000
- Appartement "B 5", vingt millièmes :		20 / 1.000
- Appartement "C 5", vingt-cinq/millièmes :		25 / 1.000
- Appartement "D 5" et appartement "E 5", chacun vingt-huit/millièmes soit ensem- ble cinquante-six/millièmes :		<u>56 / 1.000</u>
Soit ensemble : mille/millièmes :		<u>1.000 / 1.000</u> =====

#### CHAPITRE IV - DIVERS.

##### A. MODIFICATION DES PLANS - RESERVE DE DROITS.

La société comparante d'autre part se réserve expressément le droit, sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit ci-avant et au règlement général de copropriété :

a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci au cours de la construction pour répondre aux desiderata, aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes; ceci plus particulièrement aux sous-sols où l'existence de nombreux appareillages et canalisations nécessite parfois et plus spécialement des modifications aux parties communes et des diminutions aux parties privatives ;

b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme elle le jugera opportun : de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plu-



sieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, et ce de son propre chef avant la vente ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur. Elle pourra pour ce empiéter sur les parties communes mais à condition de ne pas préjudicier au bon usage de celles-ci.

Les acquéreurs donneront d'office par le fait même de leur acquisition mandat à la société comparante d'autre part, limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées dont question ci-dessus, et plus spécialement comparaître en leur nom à tous actes modificatifs constatant l'incorporation des parties privatives dans les parties communes et inversement, à l'exclusion des parties privatives leur vendues.

Les modifications ci-avant prévues ne pourront nuire en rien à la structure ou à la solidité de l'immeuble. En outre, au cas où la solidité ou la structure de l'édifice l'exigerait le constructeur pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun, vendus ou non.

Les futurs acquéreurs pourront, aux conditions ci-après, demander certaines modifications aux parties privatives qui les intéressent.

#### B. CONSTITUTION DE SERVITUDES.

La construction de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et caetera ...;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau - électricité - téléphone - antenne - et

caetera ...);

- 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.

#### C. DUREE DES TRAVAUX.

La construction sera entièrement achevée le trente et un mai mil neuf cent septante-huit.

En cas de force majeure ou de cas fortuits, parmi lesquels conventionnellement : la grève, le lock-out, la guerre, les troubles politiques ou sociaux, les intempéries, les gelées et autres événements indépendants de la société comparante d'autre part, le délai d'achèvement sera reculé du nombre de jours perdus par suite de ces événements ou circonstances.

#### D. ASSURANCES.

La société comparante d'autre part conclura les premières assurances nécessaires pour un montant suffisant et pour une durée de dix ans, pour couvrir à tout moment, entièrement, les risques d'incendie, explosions, foudre, méfaits de l'électricité, et plus généralement toutes les assurances qui sont obligatoirement contractées d'après le règlement de copropriété annexé au présent acte.

Ces contrats d'assurance couvriront les travaux tels qu'ils sont prévus au cahier des charges. Les propriétaires qui demandent des suppléments ou des améliorations devront assurer eux-mêmes la plus-value qui pourrait résulter des travaux ainsi exécutés.

Ces assurances devront être reprises par les copropriétaires pour le temps qui restera à courir et ceux-ci en supporteront les primes et charges à partir de la réception provisoire.

#### E. RESPONSABILITE.

La société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Lallemand " déclare expressément qu'elle ne répondra pas, vis-à-vis des propriétaires d'appartements et locaux, des troubles mineurs affectant la construction et provenant du tassement normal d'un bâtiment neuf, cette clause ne signifiant cependant pas que la société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Lallemand " entend se soustraire à ses obligations de garantie décennale, découlant de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un.

F. ACCES AU CHANTIER.

L'accès au chantier est autorisé aux propriétaires et à leurs délégués, mais à leurs risques et périls.

La société constructrice, les entrepreneurs exécutant les travaux et toutes autres personnes participant à un titre quelconque à l'édification du bâtiment, ne pourront être rendus responsables des accidents survenant au cours de ces visites.

Ces jour et heures de visites seront affichés dans le bureau du chantier.

G. CHAUFFAGE DU BATIMENT AVANT LIVRAISON.

Les frais de chauffage modéré du bâtiment avant sa livraison constitueront une charge commune à répartir entre tous les copropriétaires d'appartements, et quel que soit le moment de leur acquisition.

Ce chauffage est fait dans l'intérêt des copropriétaires d'appartements dont les locaux seront ainsi asséchés à suffisance pour permettre une utilisation plus agréable et plus hygiénique.

En outre, ce chauffage modéré protège certains éléments de la construction.

H. INTERVENTION DES COPROPRIETAIRES.

Les copropriétaires devront assurer leur concours immédiat pour l'accomplissement de toutes formalités nécessaires à l'édification du bâtiment, et à son équipement, à son raccordement, aux eau, gaz, électricité et à l'installation de tous appareillages.

I. PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE.

La première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée par la société comparante et de toute façon dès que les trois/quarts des appartements seront en état d'être livrés.

J. CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre, choisi de commun accord par les parties alors en cause; à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente, sauf stipulation contraire, qui ne peut valablement intervenir qu'après la notification prévue à l'article 1683 du Code Judiciaire, les arbitres statueront selon les règles de droit et conformément à l'article 1700 et suivants du Code Judiciaire.

FRAIS DE L'ACTE DE BASE.

Les frais de l'acte de base et du règlement de copropriété constituent la première charge commune.

Cette charge sera répartie entre tous les copropriétaires des parties communes au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

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

ACTE DE BASE.

Le présent acte de base, avec ses annexes, sert à la détermination des droits et obligations des copropriétaires futurs.

Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit et les oblige de même, solidairement et indivisiblement, leurs héritiers et successeurs et ayants-droit à quelque titre que ce soit.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou d'autres, devront contenir la mention de ce que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble, et bénéficiaire de tous droits, quels qu'ils soient, intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Date que dessus.

Lecture faite, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré dix rôles trois renvois à Ixelles premier Bureau, le quinze décembre 1976. Vol. 73 fol. 12 case 12.

Reçu : deux cent vingt-cinq francs.

Le Receveur (s) W. Kesteleyn.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

---

Destiné à régir un immeuble situé à Uccle, Place Jean Van der Elst et rue Auguste Danse, dénommé " LA MAIRIE ".

---

STATUT DE L' IMMEUBLE.

CHAPITRE I.

Article premier - Définition du statut réel.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe onze du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi, comme 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 peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation du bien.

Article deuxième - Définition du règlement d'ordre intérieur.

Il est en outre arrêté, pour valoir entre toutes 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 susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de propriété ou de jouissance à leurs cessionnaires.

Article troisième - Règlement général de copropriété.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de copropriété.

Les dispositions du présent règlement doivent compléter l'acte de base auquel il est annexé; toutes dispositions du règlement de copropriété qui seraient contraires à celles de l'acte de base, sont réputées non écrites.

Sont en outre considérées écrites au présent règlement, toutes les conditions spéciales et servitudes reprises à l'acte de base et sont ou seront encore d'application, ainsi que toutes les prescriptions impératives édictées ou à édicter par les autorités compétentes.

CHAPITRE II. - COPROPRIETE INDIVISE ET  
PROPRIETE PRIVATIVE.

Article quatrième - Etat du droit d'accession  
immobilière.  
Division de l'immeuble.

L'immeuble est composé de parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et de parties communes dont la propriété appartiendra à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées "appartement" terme général, "flats", "parking" et "caves".

Section I : Parties communes.

Article cinquième - Parties communes.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, attribués aux appartements, flat et parkings, dans la proportion tant de leur surface utile que de la valeur supposée de leur utilisation.

La répartition de ces quotités entre les divers appartements, flat et parkings, est établie à l'acte de base auquel est annexé le présent statut.

Conformément à la loi, les parties communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quotes-parts attribuées à ces propriétés dans les parties communes.

Article sixième.

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

Cependant, si deux ou plusieurs appartements ou flats se trouvant au même niveau étaient réunis en un seul appartement, les quotités afférentes à chacun des appartements seront additionnées; il en sera de même pour les parkings.

Il en sera de même si deux ou plusieurs appartements ou flats adjacents, mais de niveaux différents étaient réunis pour former ce qu'on appelle un appartement "duplex" ou plus.

Egalement aussi, si ainsi qu'il est permis, une partie quelconque d'un appartement ou flat était vendue à l'appartement ou flat voisin du même étage.

Dans ce cas, le nombre de ces quotités afférentes à l'appartement ou flat agrandi sera augmenté dans la proportion de son agrandissement et le nombre de quotités afférent à l'appartement amputé sera diminué d'autant.

Article septième - Définition des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble comportent :

Le sol, l'accès piétonnier, le jardin d'agrément avec ses accessoires dont pelouses et plantation, les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis et caetera), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture; les appuis des balcons et fenêtres; tous les éléments qui ont trait à l'ornementation extérieure de la façade, même s'ils dépendent des parties privatives; en ce qui concerne les terrasses et balcons à usage privatif, la chape isolante faisant partie du gros oeuvre au même titre que le béton du hourdis qu'elle protège et le vitrage des balcons à rue; les trottoirs, grilles et soubassements; toutes les couvertures, toitures et lanternes; les corniches, gouttières, descentes des eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires; les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs; les descentes des eaux ménagères, des eaux des

salles de bains, les chutes sanitaires, les conduits de fumée des feux ouverts, les vide-ordures et la ventilation de ces dispositifs, y compris les aeras, en un mot, toutes les canalisations de toute nature intéressant la communauté, à l'exception des parties de ces conduites et canalisations privatives ou servant à leur usage exclusif, les chambres de disconnexion et bassin d'orage.

Les entrées et rampe d'accès avec leurs portes et procédés d'ouverture, les halls, les escaliers, les balustrades, les grands aeras, les enduits, peintures et décorations de la cage d'escalier y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements, les ascenseurs et leur machinerie, les minuteriers, les dégagements des sous-sols et ceux du rez-de-chaussée, les aires de manoeuvre des parkings, les locaux destinés aux vide-poubelles; les locaux destinés aux compteurs, à la chaufferie, le système de chauffage au gaz ainsi que tous accessoires et tuyauteries communes de distribution, les radiateurs installés dans les parties communes; tous les dispositifs d'éclairage des parties communes, l'ouvre-porte automatique, le parlophone, le dispositif de téléphonie intérieure et ses accessoires, la conciergerie et ses dépendances.

En général, et sauf ce qui est expressément stipulé ci-avant, sont déclarées parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

#### Balcons - Terrasses.

Les balcons et terrasses sont en principe choses communes dont la jouissance privative et exclusive est rattachée aux locaux qu'elles desservent. L'entretien des hourdis, et de l'étanchéité des balcons et des terrasses sur toit incombe à la copropriété; l'entretien du revêtement à celui qui en a la jouissance, ainsi que le nettoyage des crépines.

Ces copropriétaires devront, en outre, permettre à tous moments, le libre accès à leurs balcon ou terrasse dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.

En outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas



de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

Section II : Parties privatives.

Article huitième - Énumération.

Chaque propriété privative comporte des parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation (les hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salle de bains et caetera), les parties vitrées des portes fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eau, du gaz et de l'électricité, des téléphones et caetera).

Sont également parties privatives le revêtement (carrelages, et caetera) et son soutènement immédiat (sable ou béton léger) des terrasses et balcons à l'usage exclusif d'un appartement ainsi que l'installation des canalisations du chauffage central et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.

CHAPITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSSES PRIVATIVES ET AUX CHOSSES COMMUNES.

Section I - Choses privatives.

Article neuvième - Principe.

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par les lois et le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres acci-

dents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Il est permis aux propriétaires des appartements de joindre une partie de leur appartement au voisin direct, de façon à modifier le type comme il est prévu au présent acte. Il est également permis qu'au cours des travaux, les changements peuvent être apportés par l'architecte ou l'entrepreneur, aux parties communes, aux façades, aux parties privées, modifications aux niveaux, épaisseurs des murs et matériaux.

Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les noms et profession des occupants doivent être de modèles et dimensions admis par l'assemblée générale ou préalablement imposés par la société constructrice.

## Section II - Choses communes.

### Article dixième - Modifications aux choses communes.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

### Article onzième - Style et harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise aux trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrées, appartements, caves et garages, des fenêtres et de toutes parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Il est fait exception à ce qui précède, en ce qui concerne la société constructrice, qui pourra agir librement à cet égard, sans autre avis, ni formalités :

a) aussi longtemps que l'immeuble n'est pas achevé;

b) si les règlements ou autorisations administratives, au cours des travaux, le justifient.

#### Article douzième.

Les copropriétaires seront autorisés à placer des persiennes intérieures. Ils sont également autorisés à faire placer des filets de sécurité aux fenêtres ou balcons avant ou latéraux et des grillages artistiques aux fenêtres arrières ou latérales, ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale. Les tentures intérieures apparentes devront être de matière et de couleur semblables.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs radiophoniques ou de télévision et en user suivant le règlement de police, mais l'assemblée générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

La société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Lallemand " installera une antenne collective ou le branchement sur la télédistribution.

La participation aux frais de cette installation sera obligatoire pour chaque copropriétaire.

Cette participation sera supportée à part égale par chaque appartement ou flat à l'exclusion des seuls propriétaires de parkings.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

### Section III.

#### Répartition des charges et recettes communes.

##### A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

#### Article treizième - Principe.

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

Il devra verser les provisions fixées par le gérant.

Le Conseil de gérance fixe, s'il le juge nécessaire, les sommes à verser par les copropriétaires pour constituer un fonds de réserve qui servira à payer les réparations éventuelles et décide du placement de ce fonds, en attendant qu'il soit utilisé.

A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

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

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

Si le local privatif du défaillant est donné en location, le gérant a délégation pour toucher directement du locataire, le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté, le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

D'autre part, si un copropriétaire persistait à ne pas payer la provision réclamée par le gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du Conseil de gérance, supprimer les services communs généralement quelconques, desservant le local privatif du défaillant.

#### Article quatorzième.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses d'entretien et de réparations relatives à l'ascenseur, sauf ce qui sera dit ci-après, pour la part contributive des appartements du rez-de-chaussée.

#### Article quinzième.

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

#### Article seizième - Réparations urgentes.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

#### Article dix-septième.

##### Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces décisions sont prises par le Président et les deux assesseurs qui forment le conseil de gérance. Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une

réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article dix-huitième.

Réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration : Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant un/quarter dans les quotités des parties communes de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant les trois/quarters des voix de l'immeuble votant favorablement pour la proposition soumise à leur délibération. Ces travaux et réparations seront à charge de tous les copropriétaires.

Article dix-neuvième.

Les propriétaires ou occupants doivent donner accès de 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 premier juillet au quinze septembre de chaque année. Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur appartement au gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires ou occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

CHARGES COMMUNES.

Article vingtième.

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 de besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes :

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire de la femme à journée et les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat et d'entretien ainsi que le remplacement du matériel, mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeu-

ble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures du bureau, la correspondance, les primes d'assurance, le salaire de concierge, les frais de chauffage et caetera..

Les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci et les réparations et caetera...

L'énonciation qui précède n'est qu'énonciative et non limitative.

#### Article vingt-et-unième - Répartition.

Ces frais d'entretien et de réparation et de renouvellement de l'ascenseur sont répartis entre les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Sauf convention contraire, la participation d'un propriétaire dans les charges communes prend cours à compter de l'occupation de son appartement, de la réception de celui-ci ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci, sauf pour ce qui concerne le salaire du gérant et des concierges dont la date de leur entrée en fonction et, en conséquence, de leur rémunération, est fixée ci-avant.

Il en est de même en ce qui concerne les frais d'administration. Les copropriétaires sont seuls responsables vis-à-vis de la gérance pour la contribution due par leurs locataires éventuels pour les charges communes.

En ce qui concerne les consommations particulières d'eau chaude et froide, d'électricité, de chauffage, elles sont également à charge du propriétaire à compter de l'occupation de son appartement, de la réception de celui-ci ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci.

#### A. SERVICE D'EAU CHAUDE.

Il existe dans les locaux privatifs des compteurs d'eau chaude ; l'index de ces compteurs sera seul pris en considération pour calculer le coût de la dépense.

Le relevé des compteurs de chauffage et d'eau chaude sera fait à la requête du gérant à sa meilleure convenance, par une firme spécialisée et aux frais des copropriétaires.

L'assemblée générale peut à tout moment décider à la simple majorité des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux ain-

si que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (électricité, eau) autre que celui ci-avant prévu.

Une modification quant à la répartition des frais de l'ascenseur et de chauffage ne pourra être décidée qu'à la majorité des trois/quarts des voix.

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

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

#### B. IMPOTS.

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

#### C. RESPONSABILITE CIVILE.

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 du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, qu'il soit un tiers ou un propriétaire.

#### D. AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

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

#### E. ASCENSEURS.

Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des ascenseurs, de même que la consommation d'électricité relevée par des compteurs spéciaux sont répartis suivant les quotités dans les parties communes.

#### F. RECETTES.

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

Article vingt-deuxième.Règlement des charges communes.

Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires. Son montant est sujet à réajustement.

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

Article vingt-troisième - Indivision - Usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, de démembrement, en nue propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit appartement.

Article vingt-quatrième - Mutation de biens.

I. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient de cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois par un avis du notaire, rédacteur de l'acte indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation, l'ancien coproprié-



taire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

Nonobstant cette notification, l'ancien et le nouveau propriétaire sont de toute façon solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Article vingt-cinquième.

Recouvrement forcé des frais communs.

1. A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le gérant ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant dispose des moyens de contrainte repris au paragraphe deux ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du président de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2. Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) A arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.

b) A assigner le défaillant en paiement des sommes dues;

c) A toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant, au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le gérant;

d) A réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

Article vingt-sixième - Location.

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les

copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leurs locataires la quote part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le gérant sont scindés en deux parties, à savoir :

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation;

b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

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

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

#### Section IV - Assurances.

##### Article vingt-septième - Risques.

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les accidents causés par l'électricité, chute d'avions, détérioration par véhicules, les dégâts de tempête, le bris de vitrage, les dégâts des eaux, les recours éventuels des tiers et la perte des loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges 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, de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer à leur place.

Pour la première fois, l'assurance dont il s'agit ci-dessus sera contractée à la diligence de la société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Lallemand ", pour une durée minimum de dix ans à une compagnie d'assurances de son choix; toutes autres assuran-

ces devront être contractées à la même compagnie.

Article vingt-huitième - Souscription des polices.

Le gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.

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

Article vingt-neuvième - Surprimes.

Si une surprime est due, du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour toutes raisons personnelles par un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

Article trentième.

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 et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée.

Article trente-et-unième.

Utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera après accord du conseil de gérance, l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, après accord du conseil de gérance, à charge de tous les copropriétaires, sauf leur recours contre ceux des copropriétaires qui tireront des travaux un profit exclusif, à raison de la remise en état de leur propriété privative à concurrence de ce profit.

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

b) si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée

générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix (les trois/quarts des quotités).

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

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

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

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

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes. En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les règles ci-dessus seront appliquées et même si aucune indemnité n'était payée, l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

Article trente-deuxième.

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

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

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent de l'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront librement.

Article trente-troisième.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant 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.

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

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

Pour la première fois, cette assurance sera contractée par la société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Lallemand ", pour une durée de dix ans, à une compagnie de son choix, toutes autres assurances devront être contractées à la même compagnie.

CHAPITRE IV. - ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN.Section I - Assemblée générale.Article trente-quatrième. - Assemblée générale.

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 n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

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

Article trente-cinquième .  
Assemblée générale statutaire.

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

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

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président du conseil de gérance, ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble.

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

Article trente-sixième - Convocations.

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

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

Article trente-septième - Ordre du Jour.

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, les points "divers" non décrits d'une façon claire étant exclus, sauf s'il y a unanimité des propriétaires.

Article trente-huitième.  
Composition de l'assemblée.

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

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant serait tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place, suivant les 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 (y compris le locataire), il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que le propriétaire de l'appartement qu'il tient en location.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément qu'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi, le mandat sera réputé inexistant.

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

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

Article trente-neuvième - Présidence.

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine,

à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs, appelés ici "bureau". Ils peuvent être réélus.

Le premier président et les premiers assesseurs sont désignés par la dite société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Lallemand ".

Article quarantième - Bureau.

Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs et à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Toutefois, cette fonction est réservée au gérant s'il en exprime le désir au moment de l'assemblée ou avant.

Article quarante-et-unième - Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires ou leurs mandataires qui assistent à l'assemblée. La liste de présence sera certifiée par les membres du bureau.

Article quarante-deuxième - Majorité.

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

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

Dans ce cas, les défaillants jusqu'à vingt-cinq pour cent des voix de l'immeuble, seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

b) Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes, ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent les trois/quarts des voix de l'immeuble.



c) Les modifications au présent règlement ne peuvent être adoptées que moyennant l'unanimité des intéressés, réalisée dans les conditions ci-dessus indiquées.

Article quarante-troisième - Nombre de voix.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

Article quarante-quatrième.

Validité des délibérations.

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour, et délibèrera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, les absents pouvant être considérés comme consentant comme prédit, dans le cas où l'unanimité est requise, mais dans les proportions ci-avant indiquées. De ce fait, lors de cette seconde assemblée les majorités respectivement requises seront établies d'après le nombre de copropriétaires présents ou représentés.

Article quarante-cinquième.

Procès-verbaux des assemblées.

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

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux 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 archives de gestion de l'immeuble.

Section II - Gérance.

Article quarante-sixième - Gérance - Nomination.

L'assemblée générale nomme un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires: il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Pour la première fois, le gérant sera :  
la société de personnes à responsabilité limitée -  
Promotion Belge de la Construction en abrégé "PROBELCO"  
à Uccle, avenue Wolvendael, 125.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité, la fonction est dévolue au plus âgé. En cas de refus de ce dernier, le moins âgé des deux assumera la fonction.

Article quarante-septième.

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article quarante-huitième - Attribution du gérant.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage et de tous les autres appareils communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Article quarante-neuvième.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble, toitures, égouts, canalisations.

Article cinquantième.

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

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article cinquante-et-unième - Comptabilité.

Le gérant présente annuellement des comptes généraux à l'assemblée générale et les soumet à son approbation et reçoit décharge, s'il y a lieu. Il présente trimestriellement ses comptes à chacun des copropriétaires. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixée par l'assemblée.

Un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage sera constitué par des versements réclamés par le gérant, à raison de un franc par millième, par trimestre. L'assemblée générale décidera, à la simple majorité, du moment où le gérant devra arrêter les demandes de paiement pour ce fonds de réserve.

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

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner en paiement le propriétaire en défaut. Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de quinze pour cent net d'impôts, par mois, après huit jours, à partir du premier rappel fait dans les vingt jours qui suivent la remise des relèves, à titre de pénalité forfaitaire, tout mois commencé comptant pour un mois entier, jusqu'au paiement. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services d'électricité, du gaz, de l'eau desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentiellement de rigueur par la seule échéance et sans aucune mise en demeure, même s'il ne s'agit que d'une partie des charges dues.

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

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté; idem en cas de location de la cave et du parking.

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

défaillant le sera à ses frais, ainsi que tous autres débours.

Section III.

Article cinquante-deuxième - Conseil de Gérance.

Le Conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

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

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

Le Conseil de gérance surveille les achats de combustibles, se fait remettre les prix et noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Il prend toutes dispositions écrites pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

Le Conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le Conseil de gérance délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents, les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante. Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

En résumé, le Conseil de gérance fonctionne suivant les règles établies pour le Conseil d'administration des sociétés anonymes.

Section IV.

Article cinquante-troisième - Concierge.

Pour assurer le service de l'immeuble, un concierge sera engagé par le gérant, qui fixera sa rémunération avec l'approbation du Conseil de gérance.

La société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Lallemand " se réserve toutefois le droit d'engager le premier concierge aux conditions et à la date qu'elle déterminera.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

1) tenir en parfait état de propreté les communs, le jardin, les trottoirs et les accès, le hall commun, et caetera.

2) évacuer les ordures ménagères des locaux vide-ordures.

3) recevoir les paquets et commissions arrivant à l'adresse des occupants et les tenir à leur disposition.

Le concierge n'est pas tenu, toutefois, d'accepter les paquets et commissions nécessitant une avance d'argent. de même il est formellement interdit au concierge d'accepter en dépôt même provisoire, pour les propriétaires, locataires et/ou occupants, tous colis, lettres, envois, paquets et caetera, nécessitant une décharge préalable quelconque de sa part.

Celle-ci ne peut être donnée valablement que par le destinataire.

En cas de manquement du concierge à cette interdiction il serait personnellement et exclusivement responsable des conséquences susceptibles d'en résulter. Dans le même ordre d'idées les copropriétaires et le gérant déclinent toute responsabilité au cas où le concierge accepterait en dépôt, des clés appartenant à des propriétaires, locataires et/ou occupants. Il agirait, dans ce cas, à titre strictement personnel et privé, en dehors de toute intervention des copropriétaires ou du gérant à quelque titre que ce soit.

4) fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée; seul le concierge aura les clés des locaux vide-ordures et des locaux pour compteurs.

5) laisser et faire visiter les biens à vendre et à louer.

6) surveiller et entretenir le chauffage central et la distribution d'eau chaude en veillant soigneusement au fonctionnement des appareils, d'après les indications pratiques qui lui seront données à cet effet par le gérant. Par temps de gelée le concierge veillera à ce qu'aucun des radiateurs placés dans les locaux destinés aux services généraux ne restent fermés et que la circulation d'eau y soit activée;

7) procéder régulièrement à la visite des égouts et éventuellement faire procéder au curage de ceux-ci;

8) en général, faire tout ce que le gérant lui commande pour le service général de l'immeuble en se conformant scrupuleusement au règlement de conciergerie qui sera établi dans l'immeuble par le gérant, avec l'accord du Conseil de gérance.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant. Les remarques ou doléances au sujet du concierge seront adressées au gérant qui seul fera les observations ou réprimandes.

Sauf autorisation, d'ailleurs toujours révocable, du Conseil de gérance ou de l'assemblée générale, le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étrangers au service de l'immeuble.

Le gérant décide avec l'accord du Conseil de gérance si le concierge doit s'adjoindre un ou des aides pour l'accomplissement de son service et dans quelles conditions.

Toutes les charges entraînées par la présence du concierge et ses aides éventuels pour le service de l'immeuble font partie des charges communes et sont réparties comme telles.

#### Article cinquante-quatrième - Destination des locaux.

Les appartements sont destinés principalement à l'usage de logement. Ceci n'implique cependant pas l'interdiction d'exercer une profession dans l'immeuble sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, pour autant que cette profession puisse être assimilable aux professions dites "libérales" telles qu'avocat, notaire, médecin ne traitant pas des maladies contagieuses, agent d'affaires, bureau d'études, et caetera, ne comportant aucun commerce de détail, aucune industrie, officine de pharmacie, ni installation de tous laboratoires ou autres entreprises ou dépôts de matières pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble et n'employant qu'un seul employé par cabinet.

Dans les cas douteux quant à la nature de la profession, la décision de l'approuver ou de l'exclure appartiendra au Conseil de gérance, qui statuera souverainement, sauf recours dans le mois de sa décision, devant l'assemblée générale qui émettra son avis à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.  
=====

Article cinquante-cinquième - Généralités.

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

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

Ce livre de gérance pourra être consulté chez le gérant par tous les intéressés, copropriétaire, locataires et ayants-droit ou à l'occasion de chaque assemblée générale.

En cas de mutation dans la propriété ou de location d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène ou donne en location 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 les droits et 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.

Obligations des propriétaires - Entretien.

Article cinquante-sixième.

Tout appartement, flat, local, terrasse, cave, parking doit être maintenu en état de propreté.

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

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

#### Article cinquante-septième.

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

Pour les cheminées communes, le ramonage se fera une fois l'an à frais communs à la diligence du gérant et également par un ramoneur juré.

Ils devront en justifier au gérant, sans que ce dernier doive s'en informer ou s'en assurer par lui-même.

Les occupants de l'immeuble ne pourront se raccorder aux cheminées desservant leur appartement sans en référer au préalable au gérant.

#### Section II.

##### Aspect.

#### Article cinquante-huitième.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et balcons ni enseignes, ni réclames, ni tentes à projection, garde-manger, linges et autres objets.

Le gérant pourra autoriser l'affichage aux fenêtres des appartements à louer ou à vendre, des avis y relatifs et il en déterminera, le cas échéant, les dimensions.

#### Section III.

##### Ordre intérieur.

#### Article cinquante-neuvième.

Les copropriétaires ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves et ce, après huit heures et avant vingt heures, jours fériés interdits.

Le bois et le charbon ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.



Article soixantième - Parkings.

Les parkings peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donnés en location.

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des garages ne peuvent :

- 1) affecter leurs dits parkings à aucune des destinations autres que celles prévues au règlement de copropriété.
- 2) faire sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition des placards annonçant la mise en location ou vente du parking).
- 3) procéder dans leur emplacement, à aucune exposition en vente publique de véhicules.

Les occupants doivent :

- 1) s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huile et d'essence, l'évacuation de toute matière huileuse dans les canalisations d'égouts.
- 2) maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture.
- 3) d'une façon générale éviter tout trouble pour les autres occupants des parkings et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par la gérance à cette fin.

Le lavage des voitures est interdit dans les parties communes.

Article soixante-et-unième.

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

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfant et autres véhicules; les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués.

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

Les occupants devront faire usage des appareils ménagers appropriés à cet effet.

Tout déménagement ou aménagement est interdit les dimanches et jours fériés.

Article soixante-deuxième.

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 et caetera.

Article soixante-troisième.

Il ne sera pas permis de faire une installation de gaz butane.

Article soixante-quatrième - Animaux.

Les occupants de l'immeuble ne pourront avoir comme animaux que des chiens, des chats et oiseaux et il ne s'agit là que d'une simple tolérance, laquelle pourra toujours être retirée si la présence de l'animal est une cause de troubles ou de nuisance, par bruit, odeur ou autrement.

En cas d'urgence, souverainement décidée par le gérant, sur rapport écrit et motivé, contresigné par les propriétaires de deux appartements ou locaux, le gérant aura le droit d'agir seul.

Si la tolérance est retirée pour un animal déterminé, le propriétaire de cet animal devra se conformer strictement aux directives qui lui seront données par le Conseil de gérance.

Le Conseil de gérance pourra décider le retrait de la tolérance et ordonner que l'animal soit expulsé de l'immeuble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme de cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée. Le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article soixante-cinquième - Usage des ascenseurs.

L'usage des ascenseurs est interdit pour les déménagements et aménagements.

Il est également interdit d'introduire dans les ascenseurs des voitures d'enfants, vélos ou objets pouvant abîmer ou griffer les parois.

Article soixante-sixième -  
Règlement de police intérieure.

De façon générale, la gérance pourra établir un règlement de police intérieure, obligatoire pour tous les occupants de l'immeuble, ainsi, notamment, pour l'usage des ascenseurs, les heures d'ouverture et de fermeture des portes et de toutes autres questions d'intérêts communes.

Section IV - Divers.

Article soixante-septième - Moralité.

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

Article soixante-huitième - Tranquillité.

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

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

Article soixante-neuvième - Appareils électriques.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.

Article septantième - Moteurs.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent les ascenseurs, la chaudière, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les machines de bureaux, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble.

Section V.Obligations des propriétaires des emplacements de parking.Article septante-et-unième - Occupation.

Les emplacements de parking peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donnés en location.

Ils ne pourront être offerts en location qu'après que le gérant en ait été averti, et priorité sera donnée aux occupants de l'immeuble.

Les occupants des emplacements pour voiture seront tenus de s'assurer auprès de la compagnie qui assure l'immeuble ou de toute autre compagnie désignée par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble et pour un montant minimum à fixer par cette dernière, contre tous risques ou dommages pouvant résulter tant pour l'immeuble que pour ses propriétaires ou occupants, tous tiers ou leurs biens, de la présence ou de l'utilisation de leurs véhicules, dans leur emplacement, l'aire de manoeuvre ou la rampe d'accès.

Ils justifieront à toute réquisition du gérant ou de son préposé de la bonne exécution de cette obligation et du paiement de la prime.

Article septante-deuxième - Obligations des occupants.

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des emplacements de parking ne peuvent :

1. Affecter leurs dits emplacements à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.
2. De façon générale faire aucune publicité quelconque à l'exception de l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente de l'emplacement.
3. Procéder dans leur emplacement à aucune exposition ou vente publique de véhicules.
4. Introduire de l'essence dans leur emplacement en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

1. s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huiles et d'essence, l'évacuation de toute matière huileuse dans les canalisations d'égouts.

2. Maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture, à défaut de quoi, l'enlèvement du véhicule pourra être fait aux frais du contrevenant par les soins du gérant ou du concierge.

3. D'une façon générale éviter tout trouble pour les autres occupants de garages et parkings et se conformer en tous points au règlement de police intérieure qui sera édicté par la gérance à cette fin.

4. Utiliser, pour le nettoyage des voitures, uniquement l'emplacement et le matériel qui seront déterminés par l'assemblée générale et dont les frais seront à charge des parties communes. Les occupants devront veiller à remettre les lieux en état de propreté après lavage de leur véhicule.

#### Section VI. - Jardins.

##### Article septante-troisième.

La société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Lallemand " aménagera les abords de l'immeuble, côté place Jean Van der Elst, en jardinet.

Les frais d'entretien de ce jardinet seront à charge de la copropriété.

#### Section VII.

##### Dispositions communes aux appartements et parkings.

##### Article septante-quatrième.

La vente ou la location des locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'intervention du gérant, à l'aide de placards dont il déterminera le type.

L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisée sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper les lieux en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, des décisions de l'assemblée générale et aux règlements de police intérieure édictés par le gérant, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

La société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Lallemand " se réserve expressément le

droit de faire de la publicité dans l'immeuble ou ses annexes pour la vente ou la location des appartements et autres locaux, par tous moyens et aux emplacements qui lui semblent les plus appropriés, jusqu'au moment où le dernier local de l'immeuble seravendu.

Article septante-cinquième. - Matières inflammables, insalubres ou incommodes.

Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt une autorisation spéciale pourra être délivrée par le gérant.

Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'après octroi des autorisations administratives nécessaires et après que toutes les dispositions auront été prises pour assurer la sécurité de l'ensemble et éviter toute nuisance à ses occupants.

Le gérant n'assumera aucune responsabilité particulière du chef de l'octroi de cette autorisation.

D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privatifs aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux. Ils devront suivant la nature de la profession exercée dans leur local, prendre à leurs frais toutes dispositions utiles pour l'élimination dans leur propre local de toutes odeurs particulières.

Article septante-sixième - Obligations réelles.

Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quelque main qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux, les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Section VIII - Dispositions générales.

Article septante-septième - Règlement des différends.

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le gérant constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du gérant, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si

besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent. En cas de désaccord entre certains propriétaires et le gérant et notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent. En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ses membres) à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le gérant agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article septante-huitième - Opposabilité aux tiers.

Le présent règlement général de copropriété, statut réel et règlement d'ordre intérieur, présentement arrêté, demeurera annexé à l'acte de base reçu ce jour par le notaire Edwin Van Laethem, résidant à Ixelles et il sera transcrit avec ledit acte de base.

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

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété et de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

Article septante-neuvième - Copie des actes.

Deux copies de tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers dans le complexe seront transmises au gérant dans les deux mois de leur date; par les soins et aux frais des parties.

Le gérant puise dans cette disposition le droit de se

faire délivrer ces deux copies, aux frais des intéressés; directement par le notaire instrumentant.

Article quatre-vingtième - Election de domicile.

Dans chaque convention relative à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles faute de quoi ce domicile sera de plein droit, réputé être élu dans le complexe même.

Il sera toutefois loisible aux parties de faire toutes sommations ou significations au domicile réel des parties ou au domicile élu dans un acte de vente ultérieur.

Suivent les signatures.

Enregistré trente-six rôles sans renvoi à Ixelles premier Bureau, le quinze décembre 1976. Vol. 8 fol. 99 case 19. Reçu : deux cent vingt-cinq francs.  
Le Receveur (s) W. Kesteleyn.



RECUEIL DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES REGISSANT LES  
VENTES A INTERVENIR DES PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE.

I. Nature du contrat à intervenir entre la société compa-  
-----  
rante et les acquéreurs.  
-----

Les amateurs désireux de se rendre acquéreurs d'une partie privative de l'immeuble, conclueront avec la société anonyme " Compagnie de Placements Fonciers - Imofo " , propriétaire du terrain et la Société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Lallemand " , propriétaire des constructions une vente ayant pour objet :

- a) les quotités dans le terrain, attachées comme accessoires à l'élément privatif envisagé ;
- b) l'appartement ou le parking entièrement parachevé ou "clé sur porte".

Ces ventes seront imposables au droit de mutation sur le prix ou la valeur vénale du terrain et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) sur le prix ou la valeur normale des constructions au fur et à mesure de l'avancement de celles-ci.

L'entreprise ou la construction sera exécutée par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée " Les Entreprises Lallemand " qui aura la faculté d'exécuter elle-même les travaux ou de les faire exécuter par des sous-traitants de son choix et aux conditions qu'elle jugera convenables.

II. Conditions de Vente.  
-----

1. Les ventes auront lieu sous les conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et d'accomplir ponctuellement, sous peine de résolution de la vente et de dommages-intérêts.

Les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et l'Arrêté Royal du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante-et-un, portant exécution de certains articles de ladite loi, s'appliqueront aux ventes.

2. Les différents appartements et autres parties de l'immeuble sont vendus suivant les divisions opérées ci-avant, sous réserve des modifications y apportées éventuellement et qui devront être déterminées dans l'acte de vente.

3. L'acquéreur devient propriétaire des quotités du terrain et des constructions déjà existantes à partir du contrat de vente, et au fur et à mesure de la construction, en ce qui concerne les parties encore à construire.

Il donne, par la signature du contrat de vente, mandat irrévocable à la société comparante de terminer la construction d'après les documents annexés au présent acte de base.

Il renonce à tout recours contre la société comparante ou l'architecte, pour tout ce qui concerne la conception des plans ou les documents de base.

4. Les ventes seront faites sans garantie de contenance indiquée, les différences en plus ou en moins fussent-elles supérieures à un/vingtième, devant faire profit ou perte pour les acquéreurs, sans recours contre la vendeuse.

Celle-ci se dégage de toutes garanties au sujet de la nature du sol et particulièrement de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil.

5. Les acquéreurs supporteront toutes les servitudes passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, conventionnelles ou légales et profiteront de celles actives qui pourraient exister sur l'immeuble, le tout à leurs risques et périls et sans recours contre la vendeuse.

### III. Livraison et Réception.

-----  
a) Parties privatives.

Lorsque les travaux de chaque appartement, pris séparément, seront terminés, la Société comparante convoquera l'acquéreur sur les lieux afin de procéder à la réception des travaux.

Cette réception aura lieu conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un et de ses arrêtés d'exécution.

La livraison a lieu par la remise des clefs conformément à l'article 1605 du Code Civil. La société venderesse pourra s'opposer à toute prise de possession des éléments privatifs tant que l'acquéreur n'aura pas entièrement réglé son prix ni satisfait à toutes ses obligations.

b) Parties communes.

La réception des parties communes se fera en présence d'un délégué de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée " Promotion Belge de la Construction " en abrégé "PROBELCO" à Uccle en sa qualité de bureau coordinateur des études techniques relatives à cet immeuble.

Le délégué pourra se faire assister d'un expert dont les honoraires constitueront une charge commune.

L'architecte dresse le procès-verbal de réception dont la date constitue le point de départ de la garantie décennale, instituée par les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

IV. Suppléments et Modifications au plan initial.

-----

Les acheteurs peuvent demander, dans la mesure des possibilités résultant de l'avancement du chantier et en tout état de cause, en même temps que l'établissement des accords, des modifications aux aménagements intérieurs des parties privatives concernées. La société venderesse est seule juge pour refuser d'exécuter des modifications aux plans et au cahier des charges.

Par le fait d'une demande de modification, le propriétaire accepte automatiquement que les délais d'exécution soient prolongés en rapport avec la désorganisation relative du travail et des plannings.

L'acquéreur désirant faire procéder à des modifications pendant le cours de la construction de l'immeuble, s'adressera à la société venderesse qui, si besoin était, ferait dresser des plans modificatifs par l'architecte aux frais de l'acquéreur.

Le montant de ces modifications ou travaux supplémentaires pourra être récupéré pendant ou après les travaux, au loisir de la société venderesse.

Les honoraires de l'architecte et les frais relatifs à ces modifications, seront à charge de l'acquéreur qui

les aura demandées.

Les modifications devront toujours être commandées par écrit.

#### V. Prix - Règlement.

-----

1° Le prix de vente constitue un forfait relatif à un prix global, Taxe sur la Valeur Ajoutée non compris et à charge des acquéreurs.

Les paiements s'effectueront par acomptes exigibles suivant l'état d'avancement des travaux et l'échelle de paiement qui sera fixée dans chaque convention avec les acquéreurs. Les étapes des paiements sont considérés comme approximatives et ceux-ci doivent être effectués nonobstant les réserves éventuellement formulées par le client.

2° Les acquéreurs seront tenus d'effectuer tous les paiements en bonnes et valables espèces ayant cours légal en Belgique, au siège de la société ou par versements à tels comptes de chèques postaux ou en banque qu'elle désignera. Dans ce dernier cas, le reçu de la poste ou le reçu de la banque vaudra quittance pour les acquéreurs.

Si l'ouvrage est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues d'une manière solidaire et indivisible, relativement aux sommes dues, en exécution des conventions intervenues. Dans le cas où la société venderesse doit engager une action judiciaire, pour obtenir le paiement de toute ou d'une partie d'une facture, les acquéreurs devront, par le seul fait de la signification de l'exploit introductif d'instance, et en compensation des frais non portés dans les dépens, une indemnité forfaitaire égale à quinze pour cent du montant restant dû lors de la signification dudit exploit sans que cette indemnité puisse être inférieure à cinq mille francs.

Les époques de paiement fixées sont toujours approximatives et il ne pourra être opposé à la société venderesse l'inachèvement de détails d'un corps de métier pour refuser le paiement correspondant.

Il devra être donné suite aux demandes de paiements, dans les huit jours de leur remise à l'acquéreur.

A défaut de paiement à l'échéance, le montant du prix devenu exigible sera de plein droit majoré d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à quinze pour cent du

montant dû. En outre, à défaut de paiement après un commandement par huissier resté infructueux pendant quinze jours, le solde du prix deviendra de plein droit exigible par l'effet de ce commandement et sera productif d'un intérêt net de tous impôts présents ou futurs, au taux de quinze pour cent l'an, à compter du jour de la signification du commandement jusqu'au jour du paiement. Dans ce cas, la société venderesse aura le droit, sans préjudice à l'action résolutoire et à l'action personnelle, de faire vendre les biens faisant l'objet du contrat avec l'acquéreur défaillant par saisie exécution immobilière, conformément aux articles 1560 et suivants du Code judiciaire.

Dans tous les cas d'exécution forcée, l'acquéreur défaillant sera tenu de payer des dommages-intérêts dont le montant ne pourra être inférieur au montant total des sommes qui restent dues et ce, avec un minimum de trente pour cent.

Tous les retards dans les paiements aux époques convenues pourront être ajoutées au délai d'exécution des travaux de parachèvement des parties privatives, sans préjudice des intérêts de retard ainsi qu'il est prévu ci-avant.

Avant le paiement intégral du prix revenant à la société constructrice, les acquéreurs ne pourront sans l'accord exprès de cette dernière, aliéner les biens vendus, y compris les quotités indivises y afférentes dans le terrain. Ils ne pourront au surplus, hypothéquer ces biens sans l'accord écrit de la société constructrice.

Lors de la transcription de l'acte de vente, il pourra être pris inscription d'office au profit de la société venderesse pour sûreté du paiement du prix et de l'exécution de toutes les obligations contractées par les acquéreurs.

#### VI. Frais d'acte.

-----

Les frais de vente seront à charge des acquéreurs.

#### Ils comprennent :

- les droits d'enregistrement et la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) au profit de l'Etat;
- les timbres de la minute, de la grosse et de l'expédi-

tion, les droits de rôle, frais de transcription au bureau des hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation;

- la quote-part de frais dans la rédaction de l'acte de base;
- les honoraires du notaire suivant le tarif légal;
- la taxe sur la valeur ajoutée au profit de l'Etat sur les contrats d'entreprise dans la mesure où la vente porte sur les constructions encore à ériger le jour de la signature de l'acte de vente, et toutes autres taxes de même nature.

Suivent les signatures.

Enregistré six rôles sans renvoi à Ixelles premier Bureau, le quinze décembre 1976. Vol. 8 fol. 99 case 19.  
Reçu : deux cent vingt-cinq francs.  
Le Receveur (s) W. Kesteleyn.