Me VANHAM Emile
Avenue Napoléon, 42
1420 Braine-l'Alleud

ETUDE

DE

Me CLAUDE VAN ELDER

DOCTEUR EN DROIT

NOTAIRE

A BRAINE-L'ALLEUD

N° 76 /199I du répertoire, du 28 janvier 199I

ACTE DE BASE

RESIDENCE " LES CASTORS "
à Braine - l'Alleud

c o p i e .

L'an mil neuf cent nonante-et-un.

Le vingt-huit janvier.

n° 76/1991

A Braine-l'Alleud, en l'étude.

Devant Nous, Maître Claude VAN ELDER, Notaire résidant à Braine-l'Alleud.

A COMPARU:

La société coopérative "MULTIPROJEKT", dont le siège social est établi à Aalst, Terlindendreef, 8, inscrite au registre du commerce de Aalst, sous le numéro 55.355, et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 430.392.364, constituée suivant acte sous seing privé du seize février mil neuf cent quatre-vingt-sept, publié à l'annexe au Moniteur Belge du sept mars suivant, sous le numéro 870307-248.

Ici représentée par son gérant statutaire, Monsieur Francis MOONENS, administrateur de sociétés, demeurant à Vlezenbeek, Kwadewegenstraat, 3, agissant en vertu de l'article 7 des statuts.

Lequel, en sa dite qualité, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, Nous a préalablement exposé ce qui suit:

La société coopérative "MULTIPROJEKT" est propriétaire du bien suivant:

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD (deuxième division)
(ex-Braine-l'Alleud)

Une parcelle de terrain à bâtir sise à l'angle de l'avenue Béatrice de Cusance, où elle présente une façade de trente-trois mètres soixante-neuf centimètres, et de la place Saint-Sébastien, où elle présente une façade de quarante-six mètres nonante-cinq centimètres, cadastrée actuellement section A numéro 721/R/4, pour une contenance de vingt-cinq ares six centiares, d'un même superficie d'après titre et mesurage, joignant outre lesdites voiries, le domaine de la commune de Braine-l'Alleud.

ORIGINE DE LA PROPRIETE

La société "MULTIPROJEKT" est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la commune de

Braine-l'Alleud aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire soussigné, le neuf juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, le six juillet suivant, volume 3276 numéro 24.

La commune de Braine-l'Alleud en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme "Immobilière Fédérale de la Construction", en abrégé "I.F.C.", à Bruxelles, savoir:

- partie aux termes d'un acte reçu par le Bourgmestre de la commune de Braine-l'Alleud, le trente-et-un décembre mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit audit bureau des hypothèques, le quinze février mil neuf cent quatre-vingt-deux,volume 2318 numéro 14.

- et le surplus aux termes d'un acte reçu par le Bourgmestre de la commune de Braine-l'Alleud, le vingt-sept avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit audit bureau des hypothèques, le neuf mai suivant, volume 3284 numéro 12.

Cet exposé fait, la comparante, représentée comme dit est, a déclaré vouloir construire sur le terrain prédécrit un immeuble comprenant des appartements, magasins, garages et caves et dont chaque acquéreur aura la propriété privative et exclusive avec comme accessoires une quotité indivise dans les parties communes de l'immeuble dont le terrain.

A cet effet, la société comparante a fait dresser par les soins de "BEARCO Architecte X. BASTIN", Bureau d'étude en architecture et construction, société civile à forme commerciale de société privée à responsabilité limitée, à Nivelles, avenue du Monde, 32, les plans de la construction à ériger.

Ces plans ont eté approuvés par les services administratifs compétents et le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Braine-l'Alleud, le vingt-et-un mai mil neuf cent nonante.

Le permis de bâtir et ses annexes - le tout sous forme de photocopie - restera ci-annexé et sera transcrit.

La susdite société a fait établir un cahier des charges descriptif du gros-oeuvre et du parachèvement ainsi que la liste des matériaux, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur.

Les plans descriptifs et identiques à ceux déposés aux services administratifs compétents et approuvés par le propriétaire du fonds demeureront ci-annexés, après avoir été signés "ne varietur" par le comparant et Nous, Notaire.

Ces plans sont donnés, néanmoins, à titre de simples renseignements et, tant que la construction ne sera pas entièrement achevée, ils pourront toujours être modifiés à condition toutefois que les modifications ne puissent pas nuire à la solidité de l'immeuble et à l'intérêt commun des propriétaires. Cette modification ne pourra, de plus, diminuer le volume ni la surface des éléments privatifs qui seraient vendus.

Les plans ci-annexés comportent:

1. plan 1: plan parcellaire - plans d'orientation;
2. plan 2: plan de situation - levé des niveaux - implantation des zones;
3. plan 3: plan de situation - occupation des sols - implantation;
4. plan 4: plan du troisième sous-sol;
5. plan 5: plan du deuxième sous-sol;
6. plan 6: plan du premier sous-sol;
7. plan 7: plan du rez-de-chaussée;
8. plan 8: plan des premier, deuxième et troisième étages;
9. plan 9: plan du quatrième étage;
10. plan 10: plan du cinquième étage sous combles;
11. plan 11: plan du sixième étage mezzanine;
12. plan 12: coupe transversale AA;
13. plan 13: coupe transversale BB;
14. plan 14: coupe transversale CC;
15. plan 15: façade place Saint-Sébastien;
16. plan 16: façade avenue Béatrice de Cusance;
17. plan 17: façade arrière (nord);
18. plan 18: façade latérale (est)

(plan 19: liste des matériaux: non annexé)

19. plan 20: gaines techniques;

La volonté de la société comparante est que chacun des éléments privatifs avec ses accessoires, tels qu'ils se trouvent décrits dans le présent acte et dans le règlement de copropriété, forme un,e propriété distincte, dont il pourra être disposé à titre onéreux ou gratuit et que l'on pourra grever de droits réels.

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de propriété, d'établir la manière dont les parties communes et autres seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la société comparante a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires, locataires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par sa transcription au bureau des hypothèques compétent et un statut d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement opposable et imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires, locataires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété, signé "ne varietur" par le comparant et Nous, Notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré en même temps que les présentes.

Lors de toute mutation de propriété et de jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et de ses annexes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui résulteront des décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires conformément au règlement de copropriété.

VENTES:

L'acquisition par un acquéreur comprendra une partie de l'ensemble en copropriété et indivision forcée et les constructions en l'état où elles se trouvent au moment de la signature de la convention à intervenir entre parties.

L'achèvement de la partie privative sera assurée par la conclusion d'un contrat d'entreprise dans lequel l'acquéreur apparaîtra comme maître de l'ouvrage.

Ce contrat d'entreprise sera basé sur les plans ci-annexés et le cahier descriptif dont question ci-avant.

Dans le prix de vente et d'entreprise ne sont pas compris la quote-part incombant à l'acquéreur dans les frais de placement et de raccordement des compteurs particuliers.

Le total des prix de vente et d'entreprise sera réglé au moment de la passation de l'acte, sauf la partie restant à effectuer et à exécuter à ce moment, laquelle se réglera selon accord à intervenir entre parties et qui sera précisé, le cas échéant, dans l'acte de vente.

A défaut de paiement, toute somme devenue exigible sera productive, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux de douze pour cent l'an, net d'impôts mis ou à mettre depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, le solde du prix deviendra de plein droit exigible et productif à partir du commandement jusqu'au jour du paiement effectif d'un intérêts, net de tous impôts mis ou à mettre, au taux d'un pour cent au dessus du taux réclamé par la Générale de Banque, société anonyme, pour crédit de caisse.

La société comparante aura le droit, dans ce cas, de demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts ou de poursuivre son exécution par toutes voies de droit, y compris la vente sur saisie-

exécution immobilière, des biens vendus sans préjudice, simultanés ou non, de tous autres moyens de poursuites et d'exécution.

Pour sûreté et garantie du solde du prix de vente, il pourra être pris inscription d'office comme de droit lors de la transcription de l'acte de vente.

Les acquéreurs auront la jouissance des biens vendus à partir de la passation de l'acte authentique pour les mettre à la disposition de la société "MULTIPROJEKT" afin de lui permettre de faire le parachèvement.

Le délai de terminaison des travaux, sauf cas de force majeure ou de cas fortuits, est fixé à quatre cents jours ouvrables à compter du dix-neuf novembre mil neuf cent nonante.

En cas de retard non justifié par cas fortuits ou de force majeure, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage aura droit à une indemnité. Cette indemnité est fixée à cent francs par dixmillième et par mois

Sont considérés conventionnellement comme cas fortuits ou de force majeure: la guerre, la grève, les troubles politiques, les troubles sociaux, les pluies persistantes et anormales, les gelées empêchant l'exécution rationnelle de certains ouvrages ou tous autres évènements indépendants de la volonté des entrepreneurs exécutants ou de nature à empêcher, arrêter ou retarder l'exécution des travaux.

L'indemnité de retard ne prendra cours qu'apres une mise en demeure faite par exploit d'Huissier de Justice.

RECEPTIONS:

A. RECEPTION PROVISOIRE.

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date d'achèvement réel qu'a indiqué le vendeur.

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

La réception provisoire emporte de plein droit l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui ont été délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale dont question sous le poste "responsabilité du vendeur".

1. des parties privatives:

La réception provisoire des parties privatives faisant l'objet du compromis à réaliser sera effectuée contradictoirement entre le constructeur, l'architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des locaux privatifs.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié avec ses motifs par lettre recommandée à la poste adressée au constructeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifiée au constructeur, celui-ci peut soit admettre le refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir fait procéder aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en Justice la nomination d'expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux à effectuer.

Toutefois et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

Le maître de l'ouvrage est également présumé accepter la réception provisoire des parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite du constructeur d'effectuer ladite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le constructeur lui en a faite, par exploit d'Huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins de réception.

2. des parties communes:

La réception des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le constructeur, l'architecte et le conseil de gérance désigné par la première assemblée générale des copropriétaires qui pourra se faire assister, pour la circonstance, par un expert pris au sein ou en dehors des copropriétaires et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

[illegible] mandataires de la copropriété de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception devra être notifié avec ses motifs par lettre recommandée à la poste et adressée au constructeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifiée au constructeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs de refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir fait procéder aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en Justice la nomination d'un expert chargé de constater l'existence ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le constructeur lui aura fixé par exploit d'Huissier de Justice, le

Tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, le constructeur est encore propriétaire d'une des parties de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui sont attachés à la copropriété lors de la réception des parties communes.

B. RECEPTION DEFINITIVE.

1) des parties communes:

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après la réception provisoire.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le constructeur, l'architecte et le conseil de gérance désigné par la première assemblée générale des copropriétaires qui pourra se faire assister, pour la circonstance, d'un expert choisi au sein ou en dehors des copropriétaires et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception ou d'accepter cette réception, devra être notifié avec ses motifs par lettre recommandée à la poste au constructeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes ou d'accepter cette réception, a été notifié au constructeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs et demander une nouvelle fois la réception après avoir fait procéder aux travaux de réfection qui lui sont demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en Justice la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs de refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des

copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans un délai raisonnable que le constructeur lui aura fixé par exploit d'Huissier, le Tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, le constructeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui sont attachés à la copropriété lors de la réception définitive des parties communes du bien.

2) des parties privatives:

La réception définitive des parties privatives faisant l'objet du compromis aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire et pour autant qu'il n'ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, tel que précisé ci-avant.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le constructeur, l'architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des locaux privatifs.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter cette réception devra être notifié avec ses motifs par lettre recommandée à la poste, adressée au constructeur.

Lorsque ce refus motivé a été notifié au constructeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle réception après avoir fait procéder aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en Justice la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs de refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Le maître de l'ouvrage est toutefois présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite du constructeur d'effectuer la réception à une date

déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le constructeur en aura faite par exploit d'Huissier de Justice, il omet de comparaître de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du constructeur ne peut plus être engagée que sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

TRANSFERT DE LA PROPRIETE ET DES RISQUES:

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et çà mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR:

Le constructeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La garantie par le constructeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs des locaux privatifs; l'action ne peut néanmoins être exercée que contre le constructeur originaire.

EXECUTION ET SUPPRESSION DE TRAVAUX:

Si l'acquéreur impose au constructeur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé et ce en dépit de ses réserves écrites et motivées, le constructeur est déchargé de toute responsabilité du fait des défectuosités ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit au constructeur.

Celui-ci peut, toutefois, apporter la preuve des modifications éventuelles ordonnées par l'acquéreur par toutes voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par le constructeur ou pour son compte sous sa responsabilité.

Si l'acquéreur se charge lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus ou renonce en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser le constructeur de toutes les dépenses de tous ces travaux et du bénéfice non réalisé évalué à dix pour cent du montant des travaux qu'il n'a pas exécutés.

PRISE EN CHARGE DES DEPENSES COMMUNES ET DES CHARGES PUBLIQUES:

Les acquéreurs et maîtres d'ouvrage devront payer et supporter les charges communes dès que les locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination; ils en paieront et supporteront les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

CHAUFFAGE AVANT RECEPTION:

Les frais d'exploitation du chauffage avant réception constituent une charge commune à répartir comme telle entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de dixmillièmes attachés aux parties privatives leur appartenant.

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

PAIEMENTS:

Tous paiements du prix de vente, terrain, gros-oeuvre et prix d'entreprise se feront sans aucune retenue, nets de tous impôts mis ou à mettre hormis la Taxe sur la Valeur Ajoutée, au domicile du constructeur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER:

L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage s'interdit d'aliéner ou d'hypothéquer le bien acquis par lui avant d'avoir réglé la totalité du prix de vente du terrain et du prix d'entreprise.

Toutefois, l'acquéreur et maître de l'ouvrage pourra hypothéquer le bien acquis par lui avant d'avoir réglé la totalité du prix en vue de payer partie du prix de vente ou partie du prix de l'entreprise avec l'accord du constructeur, lequel donnera cet accord à la condition que le montant de la somme empruntée joint aux autres ressources de l'acquéreur permette un règlement complet et qu'en outre, il lui soit donné délégation sur le montant des sommes empruntées.

CONTESTATION - ARBITRAGE:

Sauf convention contraire ultérieure ou expresse et à moins qu'il ne s'agisse d'une question de détail d'exécution des travaux de parachèvement d'un élément privatif, les seuls documents qui pourront être invoqués à l'exclusion de tous autres, en cas de contestation, seront le présent acte et ses annexes, le cahier des charges et l'acte authentique de chaque acquéreur.

Toute contestation autre que le défaut de paiement sera soumise à l'arbitrage d'un arbitre amiable compositeur, choisi de commun accord ou désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du tribunal de première instance de l'arrondissement de Nivelles.

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

Il devra rendre sa sentence dans les six mois à dater du jour où il aura accepté sa mission.

Les frais du présent acte de base constituent la première charge commune. Ils s'élèvent à soixante francs par dixmillième.

GARANTIE D'ACHEVEMENT:

La société comparante ne répondant pas aux conditions de l'arrêté-loi du trois février mil neuf

cent quarante-sept, celle-ci s'engage à garantir l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance du contrat à défaut d'achèvement.

La garantie d'achèvement visée à l'article 12 alinéa 2 de la loi fera l'objet d'une convention par laquelle une banque établie en Belgique s'engage en tant que caution solidaire du constructeur ou de l'entrepreneur, envers l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, à payer la somme nécessaire à l'achèvement de l'immeuble. Néanmoins, chaque acquéreur pourra renoncer expressément dans la convention de vente à cette garantie d'achèvement.

DENOMINATION:

Le comparant, en sa dite qualité, déclare que l'immeuble objet des présentes portera la dénomination suivante: "RESIDENCE LES CASTORS".

Et, d'un même contexte, le comparant faisant suite aux plans prévantés a fait la description de l'ensemble du bien comme suit :

A - plan 1: plan d'implantation et plan d'orientation;

B - plan 2: plan de situation, levé des niveaux et implantation des zones;

C - plan 3: plan de situation, occupation des sols et implantation faisant apparaître notamment:

Dix parkings numérotés de 1 à 10, se trouvant en fait à hauteur du deuxième sous-sol, comprenant chacun:

- en propriété privative et exclusive: l'emplacement proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée: neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

D - plan 4: plan du troisième sous-sol:

a) parties communes: dégagements, cages d'escalier et d'ascenseur, fosses saniclair et septique, regard de visite, chambre de visite maçonnée, chambre de

visite disconnectrice, puisard, citerne, cuve carburant, local service et deux locaux ascenseurs étant les caves 25 et 33.

b) parties privatives:

- trente-trois caves, numérotées de 13 à 48 (les caves portant les numéros 25 et 33 étant parties communes), comprenant chacune en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte, et n'ayant aucune quotité distincte dans les parties communes.

- vingt-quatre garages numérotés de 33 à 56, comprenant chacun:

/ en propriété privative et exclusive: l'emplacement proprement dit avec sa porte.
(une porte étant toutefois communes pour les garages 33-34, 36-37, 38-39, 45-46, 47-48, 49-50, 51-52 et 55-56)

/ en copropriété et indivision forcée: les dixmillièmes ci-après dans les parties communes et le terrain:

garage 33: 9
garage 34: 9
garage 35: 14
garage 36: 9
garage 37: 9
garage 38: 10
garage 39: 10
garage 40: 12
garage 41: 12
garage 42: 12
garage 43: 12
garage 44: 12
garage 45: 9
garage 46: 9
garage 47: 9
garage 48: 9
garage 49: 10
garage 50: 10
garage 51: 11
garage 52: 11
garage 53: 12
garage 54: 12

garage 55: 10
garage 56: 10

E - plan 5: plan du deuxième sous-sol:

a) parties communes: dégagements, cages d'escaliers et d'ascenseurs, chambres de visite, local compteur, cabine électrique (garage numéro 1), local service et deux pièces poubelles.

b) parties privatives:

1. une réserve numérotée 7 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: l'emplacement proprement dit avec sa porte.
- en copropriété et indivision forcée: vingt-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. trente-et-un garages, numérotés de 2 à 32 et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: l'emplacement proprement dit avec sa porte.
(une porte étant cependant commune pour les garages 4-5, 6-7, 8-9, 14-15, 21-22, 23-24, 25-26, 27-28 et 31-32)
- en copropriété et indivision forcée: les dixmillièmes ci-après dans les parties communes dont le terrain :

garage 2: 14
garage 3: 14
garage 4: 10
garage 5: 10
garage 6: 10
garage 7: 10
garage 8: 10
garage 9: 10
garage 10: 14
garage 11: 12
garage 12: 12
garage 13: 12
garage 14: 10
garage 15: 10
garage 16: 12
garage 17: 12

garage 18: 12
garage 19: 12
garage 20: 12
garage 21: 10
garage 22: 10
garage 23: 10
garage 24: 10
garage 25: 10
garage 26: 10
garage 27: 10
garage 28: 10
garage 29: 12
garage 30: 12
garage 31: 10
garage 32: 10

3. douze caves numérotées de 1 à 12 comprenant en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte, sans quotité distincte dans les parties communes et le terrain.

F - plan 6: plan du premier sous-sol:

a) parties communes: dégagement, cages d'escaliers et d'ascenseur.

b) parties privatives:

1. le magasin numéro 1 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec water-closet;
- en copropriété et indivision forcée: deux cent nonante-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. le bureau numéro 6 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec water-closet;
- en copropriété et indivision forcée: septante-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3. le bureau numéro 7 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec water-closet;

- en copropriété et indivision forcée: cent trente-vingts/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4. le bureau numéro 8 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec water-closet;
- en copropriété et indivision forcée: deux cents/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

5. le bureau numéro 9 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: quatre-vingt-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

6. le bureau numéro 10 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: cent huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

7. le bureau numéro 11 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: cent soixante-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

8. la réserve numéro 1 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte.
- en copropriété et indivision forcée: vingt/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

9. la réserve numéro 2 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée: vingt/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

10. la réserve numéro 3 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte.
- en copropriété et indivision forcée: vingt/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

11. la réserve numéro 4 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte.
- en copropriété et indivision forcée: vingt-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

12. la réserve numéro 5 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte.
- en copropriété et indivision forcée: vingt-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

13. la réserve numéro 6 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte.
- en copropriété et indivision forcée: vingt-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

G - plan 7: plan du rez-de-chaussée:

a) parties communes: hall d'entrée, dégagements, cages d'escalier et d'ascenseur.

b) parties privatives:

1. un bureau numéro 1 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte et water-closet.

- en copropriété et indivision forcée: cent nonante-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. un bureau numéro 2 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte et water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: cent nonante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3. un bureau numéro 3 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte et water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: cent vingt/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4. un bureau numéro 4 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte et water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: cent dix-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

5. un bureau numéro 5 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte et water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

6. le magasin numéro 2 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte et water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: cent vingt/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

7. le magasin numéro 3 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte et water-closet.

- en copropriété et indivision forcée: quatre-vingt-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

8. le magasin numéro 4 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte et water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: quatre-vingt-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

9. le magasin numéro 5 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte et water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: quatre-vingt-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

10. le magasin numéro 6 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte et water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: quatre-vingt-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

11. le magasin numéro 7 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte et water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: cent deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

H - plan 8: plan des premier, deuxième et troisième étages:

PREMIER ETAGE:

a) parties communes: dégagement, cages d'escalier et d'ascenseur.

b) parties privatives:

1. appartement numéro 1 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: living, cuisine, hall, deux salles de bain, water-closet et trois chambres.
- en copropriété et indivision forcée: deux cent six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. appartement numéro 2 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: un studio avec coin cuisine et salle de bain.
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3. appartement numéro 3 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, cuisine, living, deux chambres, salle de bain, water-closet et réserve.
- en copropriété et indivision forcée: cent septante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4. appartement numéro 4 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, cuisine, living, deux chambres, salle de bain, water-closet, et réserve.
- en copropriété et indivision forcée: cent trente-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

5. appartement numéro 5 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, salle de bain, cuisine, living et deux chambres.
- en copropriété et indivision forcée: cent trente-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

6. appartement numéro 6 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, deux salles de bain, trois chambres, living et cuisine.

- en copropriété et indivision forcée: deux cent dix/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

7. appartement numéro 7 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, living, coin-cuisine, salle de bain et une chambre.
- en copropriété et indivision forcée: quatre-vingt-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

8. appartement numéro 8 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, salle de bain, réserve, living, cuisine et deux chambres.
- en copropriété et indivision forcée: cent septante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

9. appartement numéro 9 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall water-closet, salle de bain, living, cuisine et deux chambres.
- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

10. appartement numéro 10 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, salle de bain, deux chambres, living, cuisine et réserve.
- en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

DEUXIEME ETAGE:

a) parties communes: dégagement, cages d'escalier et d'ascenseur.

b) parties privatives:

- appartement numéro 11: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 1.
- appartement numéro 12: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 2.
- appartement numéro 13: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 3.
- appartement numéro 14: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 4.
- appartement numéro 15: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 5.
- appartement numéro 16: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 6.
- appartement numéro 17: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 7.
- appartement numéro 18: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 8.
- appartement numéro 19: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 9.
- appartement numéro 20: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 20.

TROISIEME ETAGE:

a) parties communes: dégagement, cages d'escalier et d'ascenseur.

b) parties privatives:

- appartement numéro 21: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 1.
- appartement numéro 22: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 2.
- appartement numéro 23: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 3.
- appartement numéro 24: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 4.
- appartement numéro 25: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 5.
- appartement numéro 26: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 6.
- appartement numéro 27: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 7.
- appartement numéro 28: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 8.
- appartement numéro 29: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 9.
- appartement numéro 30: même description et mêmes dixmillièmes que l'appartement numéro 10.

I - plan 9: plan du quatrième étage:

a) parties communes: dégagement, cages d'escalier et d'ascenseur.

b) parties privatives:

1. appartement numéro 31 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, deux salles de bain, trois chambres, living, cuisine, water-closet et vestiaire.
- en copropriété et indivision forcée: cent nonante-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. appartement numéro 32 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: studio avec coin cuisine et coin salle de bain avec water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3. appartement numéro 33 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, réserve, water-closet, salle de bain, deux chambres, cuisine et living.
- en copropriété et indivision forcée: cent soixante-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4. appartement numéro 34 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, réserve, water-closet, trois chambres, deux salles de bain.
- en copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

5. appartement numéro 35 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, deux salles de bain, living, cuisine et trois chambres.

- en copropriété et indivision forcée: deux cent deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

6. appartement numéro 36 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: studio avec salle de bain, cuisine et water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: soixante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

7. appartement numéro 37 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, coin cuisine, salle de bain, water-closet, living et un chambre.
- en copropriété et indivision forcée: septante-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

8. appartement numéro 38 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, deux chambres, water-closet, salle de bain, réserve, cuisine et living.
- en copropriété et indivision forcée: cent quarante-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

9. appartement numéro 39 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, water-closet, salle de bain et trois chambres.
- en copropriété et indivision forcée: cent septante-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Observation: le numéro 40 n'est attribué à aucun appartement.

J - plan 10: plan du cinquième étage et mezzanine:

a) parties communes: dégagement, cages d'escalier et d'ascenseur.

b) parties privatives:

1. appartement numéro 41 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, réserve, living, cuisine et la mezzanine sise au sixième étage avec quatre chambres, deux salles de bain et un water-closet.
- en copropriété et indivision forcée: deux cent nonante-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. appartement numéro 42 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, une chambre, salle de bain et water-closet.

en copropriété et indivision forcée: cent six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3. appartement numéro 43 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, living, une chambre, salle de bain, cuisine et au sixième étage: une chambre et une salle de bain.
- en copropriété et indivision forcée: cent septante-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4. appartement numéro 44 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, salle de bain, cuisine, living, une chambre et la mezzanine sise au sixième étage avec une chambre et un salle de bain.
- en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

5. appartement numéro 45 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, cuisine, living et la mezzanine sise au sixième étage avec une salle de bain.
- en copropriété et indivision forcée: cent vingt/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

6. appartement numero 46 comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, living, cuisine, une chambre et une salle de bain, et au sixième étage: deux chambres et une salle de bain.

- en copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante-six/dixmillièmes dans les parties communes dont le terrain.

OBSERVATIONS

1. Il est à noter que tout acquéreur de plusieurs appartements, magasins, bureaux, caves ou garages contigus peuvent, avec l'accord de l'architecte et de l'ingénieur, regrouper leurs biens en un seul lot; dans ce cas, les dixmillièmes s'additionnent.

2. Les acquéreurs des appartements 34, 41 et 46 peuvent éventuellement diviser leur appartement en deux logements, moyennant l'accord préalable de l'architecte et de l'ingénieur. Dans ce cas, les dixmillièmes seront répartis en fonction des surfaces.

3. La société "MULTIPROJEKT" ou tout futur propriétaire est en droit de vendre comme studios ou appartements ce qui était initialement prévu comme bureaux.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant, en sa dite qualité, a signé ainsi que Nous, Notaire.

F. 157/91

ENREGISTRE A BRAINE-L'ALLEUD
quatorze Rôle(s): deux Renvoi(s):
le cinq juin 19 nonante et un
Vol.: 159 fol.: 27 Case: 3
Reçu: sept cent cinquante fr. (750 F)
Le Receveur.

RONCK

Annexe à l'acte n° 76 du 28 janvier 1991.

STATUT DE L'IMMEUBLE A APPARTEMENTS SIS A BRAINE L'ALLEUD, avenue Beatrice de Cusance et place Saint Sébastien, dénommé "RESIDENCE LES CASTORS".

Propriété de la société coopérative "MULTIPROJEKT", à Aalst, Terlindendreef, 8.

==========

Section I : COPROPRIETE et PROPRIETE PRIVATIVE

Article 1. L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "éléments privatifs".

Pour donner à cette division en parties privatives et en parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à:

- les éléments privatifs dont il se réserve la propriété entière et exclusive;
- les quotités afférentes aux mêmes éléments privatifs dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélative des droits des autres.

Article 2. Les parties communes pour l'immeuble sont divisées en dixmillièmes attribués aux éléments privatifs dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Article 3. Voici le tableau indiquant la dénomination des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes :

3ème SOUS-SOL:

garages	33, 34	9x2	18/10.000
	35		14/10.000

36, 37	9x2	18/10.000	
38, 39	10x2	20/10.000	
40		12/10.000	
41		12/10.000	
42		12/10.000	
43		12/10.000	
44		12/10.000	
45, 46	9x2	18/10.000	
47, 48	9x2	18/10.000	
49, 50	10x2	20/10.000	
51, 52	11x2	22/10.000	
53		12/10.000	
54		12/10.000	
55, 56	10x2	20/10.000	252/10.000

2ème SOUS-SOL:

réserve 7		22/10.000	
parkings 1 à 10	9x10	90/10.000	
garage 1	supprimé pour cabine électrique		
garage 2		14/10.000	
3		14/10.000	
4, 5	2x10	20/10.000	
6, 7	2x10	20/10.000	
8, 9	2x10	20/10.000	
10		14/10.000	
11		12/10.000	
12		12/10.000	
13		12/10.000	
14, 15	2x10	20/10.000	
16		12/10.000	
17		12/10.000	
18		12/10.000	
19		12/10.000	
20		12/10.000	
21, 22	2x10	20/10.000	
23, 24	2x10	20/10.000	
25, 26	2x10	20/10.000	
27, 28	2x10	20/10.000	
29		12/10.000	
30		12/10.000	
31, 32	2x10	20/10.000	454/10.000

1er SOUS-SOL:

magasin	1	294/10.000	
bureau	6	78/10.000	
	7	180/10.000	

	8	200/10.000	
	9	82/10.000	
	10	108/10.000	
	11	164/10.000	
réserve	1	20/10.000	
	2	20/10.000	
	3	20/10.000	
	4	22/10.000	
	5	22/10.000	
	6	22/10.000	1232/10.000

REZ-DE-CHAUSSEE:

bureau	1	194/10.000	
	2	190/10.000	
	3	120/10.000	
	4	118/10.000	
	5	124/10.000	
magasin	2	120/10.000	
	3	82/10.000	
	4	88/10.000	
	5	88/10.000	
	6	88/10.000	
	7	102/10.000	1314/10.000

ler, 2ème et 3ème ETAGES:

apparts.	1, 11, 21	206/10.000	
	2, 12, 22	52.10.000	
	3, 13, 23	170/10.000	
	4, 14, 24	134/10.000	
	5, 15, 25	138/10.000	
	6, 16, 26	210/10.000	
	7, 17, 27	86/10.000	
	8, 18, 28	170/10.000	1440x3=
	9, 19, 29	122/10.000	
	10, 20, 30	152/10.000	4320/10.000

4ème ETAGE:

apparts.	31	194/10.000	
	32	52/10.000	
	33	162/10.000	
	34	250/10.000	
	35	202/10.000	
	36	60/10.000	
	37	76/10.000	
	38	148/10.000	
	39	174/10.000	1318/10.000

	40	non repris
5ème ETAGE:		
apparts.	41	296/10.000 av. mezzan.
	42	106/10.000
	43	178/10.000 av. mezzan.
	44	154/10.000 av. mezzan.
	45	120/10.000 av. mezzan.
	46	256/10.000 av. mezzan.
		1110/10.000
TOTAL GENERAL:		10.000/10.000

Article 4. Les choses communes de l'immeuble comportent notamment:

Le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives; les fondations, les murs portants, les murs de façades; les ornements extérieurs des façades et fenêtres; les balustrades, les conduits de cheminées; les tuyaux de décharge et de ventilation ainsi que les égoûts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'extérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives; les conduites d'eau, de gaz et d'électricité désservant les parties communes; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité; la cage d'escaliers; l'entrée commune au bel étage avec sa porte; les paliers; les sas devant les caves; la chaufferie et l'escalier du rez-de-chaussée vers le bel étage; les corniches et tuyaux de descente d'eau pluviale; les gaines pour tuyauteries; la toiture ... sans que cette énumération soit limitative.

Article 5. Les choses communes ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les éléments privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur les éléments privatifs, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 6. Chaque propriété privée comporte les parties constitutives des éléments privatifs et

notamment le plancher, le parquet ou le recouvrement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, le plafonnage du plafond avec sa décoration, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif desdits locaux.

Article 7. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses éléments privatifs dans les limites fixées par les présentes 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 accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux 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 interdit à chaque propriétaire d'éléments privatifs de le diviser en plusieurs éléments privatifs.

Article 8. Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance ~~de~~ d'un l'architecte ~~de l'immeuble aussi longtemps qu'il sera en vie~~.

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

Article 9. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la

majorité des trois/quarts des voix. ~~et avec l'accord de l'architecte auteur des plans, aussi longtemps qu'il sera en vie~~.

Il en sera ainsi notamment pour les portes d'entrée des éléments privatifs et des autres locaux particuliers, les fenêtres, les balcons, persiennes, volets et pour toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 10. Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil, de radiodifusion et de télévision.

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

Les fils, antennes et caetera ne pourront jamais s'élever contre la façade à rue.

S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T.S.F. et la télévision ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre mais qui serait de caractère privé. A ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur.

Article 11. Les caves ne pourront recevoir d'autre destination que celle de cave.

Section II : SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 12 Il est fait appel par l'assemblée générale des propriétaires aux services d'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.

Si le gérant de l'immeuble est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions.

La gérance de l'immeuble sera assurée jusqu'à l'assemblée générale de mil neuf cent nonante-deux par Monsieur Jean Jacques DE BACKER, à Leeuw-Saint-Pierre, Parkplein.

Article 13. L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 14. L'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

Article 15. L'assemblée générale statutaire se tient d'office, chaque année, dans l'agglomération de , aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait fonction.

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

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du 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 millièmes afférents à l'immeuble.

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

Article 16. Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, ~~par lettre recommandée~~; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

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

Article 17. Tous les points à l'ordre du jour à arrêter par le gérant ou par celui qui convoque doivent être clairement indiqués dans les convocations. Il faut donc exclure les points

"divers", à moins qu'il ne s'agisse que de questions de très minime importance.

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

Article 18. L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de millièmes qu'ils possèdent.

Le gérant y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative pour le cas où il ne serait pas lui-même copropriétaire. Il sera convoqué toutefois à toutes les assemblées ordinaires et extraordinaires.

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sure tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance - y compris la location - il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées et d'y voter en ses lieu et place. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint. Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur propriétaire des éléments privatifs qu'il tient en location.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine.

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouve appartenir à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier soit à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative mais ils

devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Article 19. L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au plus grand nombre de dixmillièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 20: Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux propriétaires ayant le plus grand nombre de dixmillièmes.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le gérant à moins qu'il ne soit déjà président de l'assemblée.

Ce bureau porte en outre le nom de Conseil de Gérance.

Article 21: Il sera tenu une liste de présence qui est certifiée par le Président, les assesseurs et le Secrétaire et signée par les propriétaires qui en feront la demande et qui désirent participer aux votes de l'assemblée.

Article 22: Les décisions sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas où une majorité plus forte et même l'unanimité est exigée par les présentes.

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

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

Dans ce même cas où l'unanimité est requise, la seconde assemblée doit nécessairement être une assemblée générale ordinaire et un intervalle d'un an sera toujours nécessaire entre les deux assemblées. L'unanimité des voix présentes ou représentées est requise pour l'acceptation de la proposition dans cette deuxième assemblée.

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

Article 23: Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

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

Article 24: 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 la moitié des quotités dans les parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de huit jours au moins et quinze jours au plus, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombres de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à l'unanimité des voix.

Article 25: Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signalent au gérant et au Président les erreurs qu'ils pourraient constater dans leurs comptes.

Article 26: Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux

inscrits dans un registre et signés par le Président, les assesseurs, le Secrétaire et les propriétaires qui en font la demande. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde.

Il en est de même pour toutes les autres archives se rapportant à la gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

Section III : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 27: Il existe des compteurs particuliers d'électricité et d'eau pour les éléments privatifs. Pour les parties communes, il y aura des compteurs d'électricité et d'eau.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leurs dixmillièmes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérées comme dépenses communes.

L'assemblée générale peut, à tout moment, à la majorité des trois/quarts des voix, ajouter ou supprimer des compteurs spéciaux pour les services généraux ainsi que modifier la répartition des dépenses afférentes à ces services.

CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES.

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, comme renseigné ci-avant.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception.

La participation dans les dépenses communes prend cours pour tous les copropriétaires à partir du moment où les dépenses existent.

COMPOSITION DES CHARGES COMMUNES.

Sans que l'énonciation qui va suivre soit limitative, mais au contraire exemplative, les charges communes comprenent:

- les primes de l'assurance-incendie du bâtiment;
- l'électricité et l'eau pour le service des parties communes;
- éventuellement, le salaire du personnel affecté à l'entretien et les versements légaux relatifs à ce salaire;
- la rétribution du gérant;
- tous les frais afférents au mobilier commun;
- l'entretien de la chaufferie;
- le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant;
- les frais d'achat des poubelles, de leur chariot et des divers ustensiles pour le nettoyage et l'entretien des parties communes.
- les frais d'entretien des ascenseurs.

Article 28: A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires suivant les modalités établies ci-avant et considérés comme charges communes.

Article 29: La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Les magasins et bureaux n'ayant aucun accès aux ascenseurs ne participeront pas aux frais relatifs à ceux-ci.

Article 30: Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 31: dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes.

Section IV - REPARATIONS ET TRAVAUX.

Article 32: Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES:

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

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES:

Les décisions seront prises par les membres du Bureau, le Président et les deux assesseurs qui forment ainsi 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 les travaux de cette catégorie.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN COMPLEMENT D'AGREMENT OU UNE AMELIORATION:

Ces travaux et réparations seront demandés par les propriétaires possédant au moins un/quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité des trois/quarts des voix.

Article 33: Les copropriétaires devront donner accès par les éléments privatifs pour toutes les réparations, tous entretiens et nettoyages des parties communes.

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

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur élément privatif au gérant de l'immeuble ou à une personne habitant la commune où est situé l'immeuble, dont le nom et l'adresse seront communiqués au gérant de manière à pouvoir accéder aux éléments privatifs si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires ne pourront réclamer aucune indemnité du fait de réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, que ces choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'intérieur des parties privatives.

Section V - ASSURANCE.

Article 34: L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite auprès d'une même compagnie d'assurances agréée et désignée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix, par les soins du gérant, pour le compte de tous les copropriétaires tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, l'électricité, le mazout et le dégât provoqué par les eaux, les accidents causés par la chute d'avions, le recours éventuel de tiers et la perte de loyer, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes lors de leur exigibilité, en mains du gérant.

Celui-ci réglera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le gérant fera toutes diligences à cet effet, il acquittera comme charges communes les primes relatives à toutes polices d'assurances quelconques intéressant l'immeuble.

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

L'assurance pour les trois premières années sera soouscrite par la société "MULTIPROJEKT" auprès de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraîte.

Article 35: Chacun des copropriétaires recevra une copie de la police.

Article 36: Si une prime est dûe du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 37: En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées suivant instructions qui seront données en suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.
Mais il sera nécessairement tenu compte des droits légaux d'éventuels créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant toujours nécessairement être demandée en vue du règlement des indemnités de sinistre.

Article 38: L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A/ SI LE SINISTRE EST PARTIEL, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.
Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui bénéficierait du chef de la reconstruction d'une plus-value de son bien et jusqu'à concurrence de cette plus-value.
Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B/ SI LE SINISTRE EST TOTAL, l'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix.

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

Lorsque la reconstruction est décidée, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction seront dans l'obligation de céder, dans le mois de la décision de cette assemblée, aux copropriétaires qui en feront la demande tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part à laquelle ils ont droit dans l'indemnité de sinistre.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour ces experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de la façon indiquée ci-dessus.

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

Si, au contraire, 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 partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

Article 39:

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais.

Ils pourront néanmoins les faire assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de la reconstruction éventuelle.

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

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

Article 40: Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie ~~agréée par l'assemblée générale~~, une assurance pour couvrir contre l'incendie tant son mobilier que tous risques connexes.

Article 41: Des assurances seront contractées par les soins du gérant pour couvrir tous les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment pour les accidents pouvant arriver à la femme de ménage ou pouvant provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse des copropriétaires, les membres de la famille de ces derniers y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés ou salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également contractée contre les risques éventuels pouvant se produire dans l'immeuble, ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

En outre, une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Le montant et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

Article 42: CHAUFFAGE INDIVIDUEL ELECTRIQUE:

L'immeuble est pourvu d'un système de chauffage électrique individuel.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 43: Il est arrêté un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droit et qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leurs dates aux 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 qui seraient intervenues.

Ce livre de gérance devra être déposé dans un local désigné par le gérant et être tenu à la disposition immédiate de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit, à la première demande ces derniers. Ce local devra se trouver sur le territoire de la commune où est situé l'immeuble.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des indications contenues dans ledit livre et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I:

Article 44: Les travaux de peinture aux façades tant de devant qu'à l'arrière y compris les chassis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale sous la surveillance du gérant.

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

Article 45: Les occupants devront faire ramoner les conduits de poêles et fourneaux éventuels dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an en ce qui concerne les conduits dont il est fait usage, par un ramoneur juré. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II:

Article 46: Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et aux balcons en façade principale ni enseigne, ni réclame, ni linge, ni autre objet quelconque.

Il est strictement interdit de pendre du linge, des torchons, des loques, des vêtements et sous-vêtements devant les fenêtres se trouvant en façade principale.

Cette interdiction a un caractère intangible et elle ne pourra jamais être modifiée, même en cas d'accord des copropriétaires présents et futurs statuant à l'universalité.

euvième feuil-

Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous en voile suisse de teinte écrue sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toute autre garniture.

SECTION III:

Article 47: Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois dans leur appartement.

Tout combustible ne pourra être monté qu'aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Article 48: Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront

être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 49: Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures et caetera.

Les travaux de lessive et d'essorage ne pourront avoir lieu que dans les éléments privatifs, sans dépasser toutefois une certaine limite dont l'assemblée générale restera seule juge.

Article 50: Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants sont autorisés à posséder, à titre de tolérance, des chiens, des chats et des oiseaux. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une source de trouble ou de nuisance dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourra ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après signification recommandée de la décision de l'assemblée générale et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale 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 51: L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière, à la majorité des trois/quarts des voix, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autre matière sujette à rupture sous pression de gaz.

SECTION IV:

Article 52: Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquilité de l'immeuble ne soit en aucun cas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs domestiques ou gens de service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, d'appareils de téléphone sans fil, pick-up et appareils de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode d'autres occupants de l'immeuble, et cela quel qu'en soit le moment et spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

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 manière telle qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs à l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après. de toute façon, ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasites efficace. Si lesdits moteurs ne répondent pas aux dispositions qui précèdent, ils devront être enlevés à la première demande notifiée du gérant.

Tous les éléments privatifs ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille et leurs invités.

SECTION V:

Article 53: Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement et l'entretenir en "bon père de famille", le tout conformément aux prescriptions des

présentes dont ils reconnaissent avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés, à la demande du gérant.

SECTION VI:

Article 54: Les caves ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de caves. En conséquence, elles ne peuvent servir de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autre, buanderie et caetera. Elles pourront servir de remise pour autant que les locaux n'abritent pas de matières dangereuses, inflammables ou des marchandises insalubres, incommodes et périssables.

Article 55: Les locaux sont destinés, en principe, à l'usage d'habitation sauf ce qui est dit ci-après:

1. l'exercice d'une profession libérale est autorisé à condition qu'elle soit l'accessoire de l'habitation. Il faut, en outre, que l'exercice de cette profession ne soit pas insalubre, incommmode et qu'elle ne trouble en rien la jouissance des autres occupants. Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

2. il est interdit de tenir dans l'immeuble une clinique, un institut médical, chirurgical, dentaire ou vétérinaire ou analogue sous quelque forme que ce soit ou d'établir un commerce, industrie ou négoce quelconque, à l'exception toutefois du rez-de-chaussée et du 1er sous-sol.

Article 56: Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble à l'exception du rez-de-chaussée, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et aux balcons ni sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall d'entrée, vestibule et passages. Est seulement autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location des éléments privatifs de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des éléments privatifs une plaque de modèle et de dimension admis par l'assemblée générale indiquant le

nom et la profession de l'occupant des éléments privatifs.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir des plaques de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale, ces plaques pourront indiquer le nom et la profession de l'occupant, l'étage qu'il occupe, le numéro de l'élément privatif et les jours et heures de visites s'il s'agit d'une profession libérale dont l'exercice est autorisé.

Chacun des éléments privatifs disposera d'une boîte aux lettres avec numéro, qui sera d'un modèle uniforme agréé par l'assemblée générale.

Article 57: Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, à l'exception des produits de consommation courante à l'usage des occupants de l'immeuble.

SECTION VII:

Article 58: L'assemblée générale des copropriétaires à majorité simple des voix décidera du nettoyage des parties communes de l'immeuble. Le gérant se chargera de l'exécution des décisions qui seront prises.

SECTION VIII:

Article 59: Dans les locaux privatifs, les radiateurs sont biens privatifs, mais ni leur remplacement ni le nombre des éléments ne peut être changé sans l'approbation préalable du gérant, il en sera de même en ce qui concerne le ou les compteurs de chaleur.

SECTION IX:

Article 60: Le Conseil de Gérance est composé du Président ou, à défaut de celui-ci, du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités, de deux assesseurs, ainsi que le tout est prévu ci-avant.

Le gérant assistera aux réunions dudit Conseil avec voix consultative.

Le Conseil de Gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents et si tous deux sont d'accord.

Le Conseil de Gérance surveille la gestion du gérant, examine les comptes, fait rapport à

l'assemblée générale et ordonne les travaux indispensables et non urgents.

Article 61: Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. L'assemblée générale à la simple majorité des voix décidera de la rémunération du gérant.

Article 62: Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement des installations et autres appareils communs, de fixer de son propre chef les travaux et réparations urgents et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le Conseil de Gérance ou décidés par l'assemblée générale.

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

Il veillera au bon entretien général de l'immeuble et notamment des toitures, égoûts, canalisations et caetera.

En cas d'absence, il veillera personnellement à son remplacement pour toute la durée de son absence.

Le gérant introduit 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 lui-même les mesures conservatoires.

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

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par chaque copropriétaire pour lui permettre de faire face au paiement des dépenses communes.

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

L'assemblée générale déterminera également les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds spécial de réserve qui servira ultérieurement au paiement des grosses

réparations et au remplacement de l'appareillage qui deviendra nécessaire et fixera l'utilisation et le placement de ce fonds spécial de réserve en attendant son utilisation.

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser de provision au gérant, ce dernier pourra avec l'autorisation du Conseil de Gérance bloquer les services de la distribution d'eau désservant l'élément privatif du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible, de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par jour de retard, laquelle amende sera versée au fonds spécial de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné à la poursuite et diligence du gérant au nom de tous les autres copropriétaires.

Le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

Les sommes dûes par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

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

Si l'élément privatif du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dûes.

Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

DISPOSITIONS - GENERALITES

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application des présentes, tant entre copropriétaires qu'avec le gérant, seront soumises à arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par l'arbitre. Elle sera à l'abri de tout recours, tant ordinaire qu'extraordinaire.

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

Les présentes sont obligatoires pour tous les copropriétaires dans le sens le plus large, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou sur une partie de l'immeuble un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autre, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance des présentes et qu'ils sont d'ailleurs subrogés, de plein droit et par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quelconques intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui résultent ou résulteront des présentes.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Signé "ne varietur", à Braine-l'Alleud, le 28 janvier 1991, ---------- pour demeurer annexé à un acte reçu ce jour par le Notaire Claude VAN ELDER, résidant à Braine-l'Alleud.