

E T U D E

de

Maître Jacques D E L C R O I X

Notaire

Avenue des Nerviens 7 - 1040 BRUXELLES

Tél. 736.00.19 (4 lignes)

* * *

R é s i d e n c e " S T E E N V E L T "

PAVILLONS I et II

Rue Steenvelt - UCCLE

* * *

A C T E d e B A S E

et

R È G L E M E N T d e C O P R O P R I E T E

Promoteur

s.a. "ENTREPRISES GENERALES DE CONSTRUCTION"

I . B . O . C

n.v. "ALGEMENE BOUWONDERNEMINGEN"

I . B . O . C

Rue des Paroissiens 15-21

1000 BRUXELLES

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-QUATRE.

Le premier octobre.

Par devant Nous, Maître Jacques DELCROIX, notaire de résidence à Etterbeek.

A COMPARU

La Société Anonyme "ENTREPRISES GENERALES DE CONSTRUCTION "IBOC" - ALGEMENE BOUWONDERNEMINGEN "IBOC" ", en abrégé "IBOC", ayant son siège social à Bruxelles, rue des Paroissiens, numéros 15/21, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Albert Raucq, notaire de résidence à Bruxelles, le vingt-trois mai mil neuf cent soixante-six, publié aux annexes au Moniteur Belge du onze juin mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 18.797; dont les statuts ont été modifiés par acte du notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, le vingt-huit juin mil neuf cent septante-deux, publié aux annexes au Moniteur Belge du dix-huit juillet mil neuf cent septante-deux, sous le numéro 2241/3.

Ici représentée par:

1) Monsieur François VREYS, Administrateur de société, demeurant à Brasschaet, Bischoppenhof n° 9.

2) Monsieur Arthur SCHOONJANS, Ingénieur Commercial, demeurant à Heverlee, Celestijnenlaan, 59.

Agissant le premier, en sa qualité d'administrateur et le second, en sa qualité de directeur de ladite société.

Le premier, confirmé dans cette fonction par décision de l'assemblée générale des actionnaires de la société, tenue en date du dix-sept décembre mil neuf cent septante-trois, publiée aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-neuf janvier mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 385-9;

Le second, nommé dans ces fonctions par décision du Conseil d'Administration du vingt-huit juin mil neuf cent septante-deux, parue aux Annexes au Moniteur Belge du dix-huit juillet mil neuf cent septante-deux, sous le numéro 2241/3.

Les deux représentants précités agissant conformément à l'article quinze des statuts.

Laquelle comparante nous a requis, par la voie de ses représentants, de lui donner acte de ce qui suit:

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE -

1) La société comparante est devenue propriétaire de la manière qui sera indiquée dans l'Origine de Propriété qui suit, des biens immobiliers suivants;

COMMUNE D'UCCLE

a) Une parcelle de terrain, à l'état de pâture, sise à front de la rue Zandbeek, cadastrée ou l'ayant été Section G numéro 417, d'une contenance de quarante-trois ares cinquante-cinq centiares, trente-quatre décimilliaires.

b) 1 - Une maison d'habitation, tenant à la rue Zandbeek, où elle est cotée numéro 141, par un chemin privé longeant le sentier numéro 64, cadastrée ou l'ayant été Section G numéros 417/g/2, 417/E/2 et 417/H/2.

2 - Une parcelle de terrain tenant au sentier numéro 64, cadastrée ou l'ayant été Section G numéros 417/a/2 et 417/c/2.

3 - Un terrain avec bâtiment industriel, tenant au sentier numéro 64, cadastré ou l'ayant été Section G numéros 417/b/2, 417/d/2, 417/f/2, 417/k et 417/v.

L'ensemble des biens repris sous b) ayant, d'après mesurage relaté dans le titre de propriété, une superficie globale de quatre-vingt-sept ares trente et un centiares septante-trois décimilliaires.

2) Lotissement

La société comparante, en vue d'opérations juridiques diverses, a décidé de diviser la propriété formée par la réunion des diverses parcelles ci-avant décrites, en différents lots.

Elle a fait établir, le premier août mil neuf cent septante-quatre, par Monsieur René Vandaele, géomètre-expert immobilier, domicilié à Beersel, Kerkveldstraat, 155, un plan de mesurage avec procès-verbal de lotissement d'une partie de la propriété ci-avant décrite.

On remarque, à l'analyse de ce plan, qu'une partie de la propriété a été divisée en trois lots.

LOT 1

Un terrain destiné à l'érection d'immeubles à appartements, teinté en rouge au dit plan, cadastré Section G parties des numéros 417/C/2, 417/i/2, 417/a/2 et 417 g d'une contenance de quarante-six ares soixante-huit centiares.

Elle est sise à proximité de la rue Steenvelt et le long d'un ruisseau désaffecté "le Molenbeek".

LOT 2

Un terrain destiné à l'érection d'un parking souterrain, teinté en vert au dit plan, cadastré Section G parties des numéros 417/e/2, 417/i/2, 417/a/2 et 417 g, d'une contenance de vingt-six ares dix-neuf centiares.

LOT 3

Un tronçon d'assiette de voirie projeté destiné à être incorporé au domaine public de la Commune d'Uccle, en teinte jaune au dit plan, cadastré Section G parties des numéros 417/e/2 et 417/i/2 d'une contenance de quatre ares cinquante-huit centiares.

3) La société comparante a décidé de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée le LOT 1, tel que décrit ci-avant, et de construire ou de faire construire sur l'assiette de ce lot, un complexe d'appartements dénommé "Résidence Steenvelt" pavillons 1, 2, 3, 4 et de vendre les éléments privatifs qui les composent aux amateurs qui se présenteront.

Les autres lots (lots 2 et 3) et le surplus de la propriété appartenant à la société comparante, resteront, soit momentanément soit définitivement, sous le régime de la propriété ordinaire.

Comme il sera plus amplement précisé ci-après, les locaux privatifs de ces quatre pavillons auront chacun une quotité indivise dans le terrain (LOT 1) prédécrit, à l'exclusion de droit dans le surplus de la propriété de la société comparante.

Chacun des pavillons devra être considéré comme une entité juridique indépendante, gérée par l'assemblée générale des copropriétaires des locaux privatifs le composant.

Cependant, comme il existe certaines parties communes générales aux quatre pavillons (telle que la conciergerie) et certaines parties communes spéciales aux pavillons 1 et 2 (telle que la chaufferie), ces parties communes seront gérées par l'assemblée générale formée par les copropriétaires de l'ensemble des pavillons 1, 2, 3, 4 ou des pavillons 1, 2, suivant qu'il s'agira de parties communes générales ou de parties communes spéciales.

Cette situation de fait particulière peut amener l'existence de servitudes, dont il sera question dans le présent acte de base et ses annexes.

4) ORIGINE DE PROPRIETE

La Société anonyme "ENTREPRISES GENERALES DE CONSTRUCTION" - "IBOC" est propriétaire du terrain prédécrit (LOT 1) pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, partie de, respectivement:

- a) Monsieur Justinien Deknop, candidat notaire à Uccle et Mademoiselle Pauline Deknop, sans profession, demeurant à Uccle, par acte du Notaire soussigné et de Maître Jean Claude Stallaerts, notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode, du quatre décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau des hypothèques, le vingt-quatre décembre suivant, volume 7308 numéro 116.

b) Monsieur Marc Arthur Van Sweevelt, Industriel, époux de dame Berthe Depotter, demeurant à Uccle, par acte du notaire soussigné et de Maître Léon Dewever, notaire de résidence à Bruxelles, du quatre décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau des hypothèques, le quinze janvier mil neuf cent septante-quatre, volume 7326, numéro 13.
Monsieur Justinien Deknop et Mademoiselle Pauline Deknop, étaient propriétaires de leur partie dudit bien pour l'avoir recueillie indivisément chacun pour une moitié dans la succession de leurs père et mère les époux Joseph Deknop et Virginie Theys, décédés respectivement à Uccle, le premier, le vingt-six décembre mil neuf cent trente-sept, et la deuxième, le dix-huit février mil neuf cent quarante.

Monsieur Joseph Deknop et Mademoiselle Virginie Theys étaient devenus propriétaires de ce bien pour l'avoir acquis, chacun pour une moitié indivise, avant leur mariage, suivant acte reçu par le Notaire Camille Brunet, ayant résidé à Uccle, le neuf novembre mil neuf cent, transcrit au Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept du même mois, volume 8660 numéro 34.

Monsieur Marc Arthur Van Sweevelt était propriétaire de sa partie dudit bien pour se l'être vu adjudgé avec d'autres biens, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive, sur licitation, dressé tant à sa requête qu'à celle de:

- 1) Monsieur Charles Alexandre Van Sweevelt, veuf en premières noces de dame Rosalie De Gols, époux en secondes noces de dame Flora Juliette Billefont et
- 2) Madame Jeanne Marie Eulalie Van Sweevelt, sans profession, veuve en premières noces de Monsieur Louis Glibert, et épouse en secondes noces de Monsieur Lambert Peeters à Ixelles, et clôturé par le ministère des notaires René Dewever et Albert Raucq à Bruxelles, le quatre novembre mil neuf cent quarante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre du même mois, volume 3526, numéro 2.

Originellement, ledit bien appartenait à Monsieur Charles Van Sweevelt et son épouse, en premières noces, dame De Gols, susnommés, pour leur avoir été adjudgés avec d'autres biens, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive du ministère du Notaire Dubost, ayant résidé à Bruxelles en date du douze mai mil huit cent nonante-sept, transcrit au bureau des hypothèques non divisé de Bruxelles, le vingt-deux du même mois, volume 7733 numéro 19.

Madame Rosalie (ou Eulalie) De Gols, épouse de Monsieur Charles Van Sweevelt est décédée intestat à Uccle, le quinze février mil neuf cent quarante-cinq, laissant pour seuls

héritiers légaux et réservataires, ses deux enfants, étant Monsieur Marc Van Sweevelt et Madame Jeanne Van Sweevelt, sans réserve des droits en usufruit, revenant en vertu de la loi à son époux survivant, lequel usufruit s'est éteint par suite du convol en secondes noces dudit Monsieur Charles Van Sweevelt avec dame Flora Billemont, susnommée.

5) La Société comparante a fait établir par l'architecte Frans Draps, demeurant à Wemmel, Clos des Faisans 10, les plans et descriptions de ces pavillons et l'a chargé de la coordination et de la surveillance des chantiers ainsi que de la réception des travaux.

6) La société comparante a requis le notaire soussigné de dresser le présent acte de base destiné à mettre les pavillons 1 et 2, respectivement dénommés "Résidence Tourmaline" et "Résidence Azuride", sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, organisé par la Loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Par conséquent, les pavillons 1 et 2 faisant partie de la "Résidence Steenvelt" sont divisés en un certain nombre d'appartements, formant chacun une propriété juridique distincte.

A cet acte de base, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés:

- a) le plan de mesurage avec le procès-verbal de lotissement du terrain, dressé par le géomètre René Vandaele.
- b) le règlement général de copropriété.
- c) les plans servant à l'érection des pavillons 1 et 2.
- d) le cahier des charges portant conditions générales de vente d'un local privatif.
- e) une copie conforme du permis de bâtir.
- f) un tableau contenant l'identification des appartements.

CHAPITRE DEUX - TERMINOLOGIE -

- IDENTIFICATION DES LOCAUX PRIVATIFS

- CATEGORIES DE PARTIES COMMUNES

Des précisions sont ici apportées concernant la terminologie en usage au présent acte, l'identification des locaux privatifs, et les différentes catégories des parties communes.

1 - Le terme "Pavillon" s'entend d'un immeuble à plusieurs étages réunissant à chacun des étages un maximum de quatre appartements.

2 - Le terme "Bloc" désigne l'immeuble constitué par la réunion ou la juxtaposition en une seule entité de plusieurs pavillons.

Ainsi, les présents Pavillons 1 et 2, Résidence Tourmaline et Résidence Azuride ne forment-ils en fait qu'un seul Bloc.

3 - Les dénominations "gauche" et "droite" sont toujours données du point de vue d'une personne se trouvant devant l'entrée d'un pavillon et regardant en direction du hall d'entrée.

4 - Du point de vue de la même personne, le Pavillon 1 "Résidence Tourmaline" occupe le côté "gauche" du Bloc et le Pavillon 2 "Résidence Azuride" le côté "droit".

5 - Dans le chapitre consacré à la division, il sera question de parties communes générales, de parties communes spéciales et de parties communes particulières.

a) les parties communes générales sont celles qui doivent être considérées comme servant à l'usage de tous les Pavillons qui seront érigés sur le terrain pré-décrit "LOT 1", quel que soit le lieu où elles sont situées.

Par exemple: le terrain formant l'assiette des Pavillons 1, 2, 3, 4 et la Conciergerie au service de ces mêmes Pavillons, constituent des parties communes générales.

b) sont parties communes spéciales, les installations ou locaux qui desservent un Bloc.

Elles sont communes uniquement au Bloc qu'elles desservent.

Exemple: la chaufferie installée dans le Pavillon 1 et qui sera à l'usage des deux pavillons, constitue une partie commune spéciale, à ses deux pavillons.

c) les parties communes particulières, ce sont celles qui desservent uniquement un pavillon et sont à l'usage exclusif de celui-ci, à l'exclusion de tous les autres.

Exemple: la batterie d'ascenseur qui dessert un pavillon est une partie commune particulière à cette entité.

Par conséquent, dans les actes de vente ou tous les actes juridiques concernant un local privatif dans un pavillon, il sera stipulé qu'à ce local privatif sera rattachée une quotité dans les parties communes générales, spéciales et dans les parties communes particulières.

6 - Un tableau donnant le type et l'identification de chacun des appartements des deux Pavillons ainsi que les

quotités indivises leur revenant dans les parties communes générales spéciales ou particulières demeurera ci-annexé. (annexe f)

CHAPITRE TROIS - INDIVISION

La société comparante, représentée comme dit est décidée de mettre le terrain décrit au Chapitre premier ci-avant (lot 1), sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Cette indivision comprendra trois mille neuf cent soixante-cinq parts indivises égales.

Les éléments privatifs composant chacun des quatre pavillons qui seront érigés sur le terrain prédécrit auront chacun une quote-part indivise dans l'ensemble de ce terrain. Cette quote-part est exprimée en trois mille neuf cent soixante-cinquièmes.

En outre, les éléments privatifs, composant les pavillons 1 et 2, objet du présent acte, auront chacun:

a) une quote-part dans les parties communes spéciales du bloc formé par les pavillons 1 et 2, exprimée en mille neuf cent soixante-cinquièmes.

b) une quote-part dans les parties communes particulières au pavillon dans lequel l'élément privatif est situé, exprimée en millièmes (1.000mes) pour le pavillon 2 et en neuf cent soixante-cinquièmes pour le pavillon 1.

Ainsi, la vente d'un local privatif dans chacun des deux pavillons, faisant l'objet du présent acte de base, comprendra:

- 1 - Vente d'une quotité de terrain exprimée en trois mille neuf cent soixante-cinquièmes -
- 2 - Vente d'une quotité dans les parties communes spéciales des pavillons 1 et 2, exprimée en mille neuf cent soixante-cinquièmes
- 3 - Vente d'une quotité dans les parties communes particulières du pavillon dans lequel se trouve le local privatif vendu, exprimé en millièmes pour le pavillon 2 et en neuf cent soixante-cinquièmes pour le pavillon 1.

CHAPITRE QUATRE - ANALYSE DES PLANS

- DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Comme il est dit ci-avant, la Société comparante a fait établir les plans de construction des pavillons 1 et 2 faisant l'objet du présent acte de base, par les soins de

l'Architecte Frans DRAPS, inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes du Brabant, qui, en qualité d'architecte ayant conçu, dessiné et signé ces plans, supporte la responsabilité de leur conception.

Les plans sont ci-après décrits; ils resteront annexés au présent acte de base (Annexe C) après avoir été paraphés "ne varietur" par les représentants de la Société comparante, et, Nous, Notaire.

PLAN NUMERO 1

Ce plan représente un dessin du niveau cave des pavillons 1 et 2.

On y remarque:

A - Parties communes spéciales aux pavillons 1 et 2:

- le local chaufferie situé dans le Pavillon 1 destiné à desservir les pavillons 1 et 2 en chauffage central et eau chaude -

- un local situé dans le Pavillon 2, à destination commune.

Ce local pourra suivant décision de la société comparante, être destiné à usage de séchoir, soit servir de local pour une cabine de transformation du courant à haute tension, ou, encore, comme bureau de la Gérance.

Si dans un délai de deux ans après la réception définitive des parties communes du Pavillon 2, la société comparante n'a pas donné à ce local une destination bien précise, l'Assemblée Générale des copropriétaires des deux Pavillons décidera de cette affectation.

B - Parties communes générales

1 - Les parties du terrain qui recevront une affectation de jardin, ou partie plantée ou boisée devant former un ensemble avec les mêmes parties plantées, boisées des quatre pavillons.

2 - La conciergerie, à l'usage et au service des quatre pavillons et comprenant

- un hall

- une cuisine

- un living

- une chambre

- un débarras

- un sas

- une salle de bains

- un water-closet

- la cave portant le numéro vingt-six (26)

C - Parties communes particulières

Pavillon 1

- la trémie de l'ascenseur avec l'ascenseur
- la cage d'escalier avec l'escalier
- un palier
- trois sas
- deux locaux vide-poubelles
- un local compteurs
- différents couloirs donnant accès aux caves
- un local R.T.T.

Pavillon 2

- la trémie de l'ascenseur avec l'ascenseur
- la cage d'escalier avec l'escalier
- un palier
- trois sas
- deux locaux vide-poubelles
- un local compteurs
- différents couloirs donnant accès aux caves
- un local R.T.T.

II - PARTIES PRIVATIVES

Pavillon 1

- vingt-cinq caves numérotées de un à vingt-cinq (1 à 25)

L'APPARTEMENT type D situé à droite, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- un hall
- une cuisine
- un living
- une chambre numéro 1
- une chambre numéro 2
- un hall de nuit
- un débarras
- un water-closet
- une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée:

- quarante et un/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/3965mes) dans les parties communes générales
- quarante et un/mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/1965mes) dans les parties communes spéciales
- quarante et un/neuf cent soixante-cinquièmes (41/965mes) dans les parties communes particulières au Pavillon 1.

Pavillon 2

- vingt-six caves numérotées de un à vingt-six (1 à 26)

L'APPARTEMENT type F situé à gauche comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- une cuisine
- un living
- une chambre numéro 1
- une chambre numéro 2
- un hall de nuit
- un débarras
- un water-closet
- une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée

- quarante et un/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/3965mes) dans les parties communes générales.
- quarante et un/mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/1965mes) dans les parties communes spéciales.
- quarante et un/millièmes (41/1000mes) dans les parties communes particulières au Pavillon 2.

L'APPARTEMENT type H à droite, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- une cuisine
- un living
- une chambre
- un débarras
- un sas
- une salle de bains
- un water-closet

b) en copropriété et indivision forcée

- trente-cinq/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (35/3965mes) dans les parties communes générales.
- trente-cinq/mille neuf cent soixante-cinquièmes (35/1.965mes) dans les parties communes spéciales.
- trente-cinq/millièmes (35/1000mes) dans les parties communes particulières au Pavillon 2.

PLAN NUMERO 2

Ce plan est un dessin représentant le rez-de-chaussée formant le bel étage du Pavillon 1 et 2.

On y remarque:

A) Parties communes particulières

Pavillon 1

- le hall d'entrée
- la trémie de l'ascenseur avec l'ascenseur
- un palier
- la cage d'escalier avec l'escalier

Pavillon 2

- le hall d'entrée
- la trémie de l'ascenseur avec l'ascenseur
- un palier
- la cage d'escalier avec l'escalier

B) Parties privatives

Pavillon 1

L'APPARTEMENT type A, situé à gauche, côté avant, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- un living avec terrasse et coin à cuisiner
- une chambre
- un sas
- un water-closet
- une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée

- trente et un/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (31/3965mes) des parties communes générales.
- trente et un/mille neuf cent soixante-cinquièmes (31/1965mes) des parties communes spéciales
- trente et un/neuf cent soixante-cinquièmes (31/965mes) des parties communes particulières au Pavillon 1.

L'APPARTEMENT type B, situé à gauche, côté arrière et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- une cuisine avec terrasse
- un living avec terrasse
- une chambre numéro 1
- une chambre numéro 2
- un sas
- une salle de bains
- un water-closet

b) en copropriété et indivision forcée

- quarante-huit/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (48/3965mes) dans les parties communes générales.
- quarante-huit/mille neuf cent soixante-cinquièmes (48/1965mes) dans les parties communes spéciales.
- quarante-huit/neuf cent soixante-cinquièmes (48/965mes) dans les parties communes particulières au pavillon 1.

DEUX APPARTEMENTS types C et D, situés à droite, respectivement côté avant et côté arrière, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- une cuisine avec terrasse
- un living avec terrasse
- une chambre numéro 1 avec terrasse
- une chambre numéro 2 avec terrasse
- un sas
- un débarras
- un water-closet
- une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée

- quarante et un/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/3965mes) des parties communes générales.
- quarante et un/mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/1965mes) des parties communes spéciales
- quarante et un/neuf cent soixante-cinquièmes (41/965mes) des parties communes particulières au Pavillon 1.

Pavillon 2

DEUX APPARTEMENTS TYPES E et F, situés à gauche, respectivement côté avant et côté arrière, comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- une cuisine avec terrasse
- un living avec terrasse
- une chambre numéro 1 avec terrasse
- une chambre numéro 2 avec terrasse
- un sas
- un débarras
- un water-closet
- une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée

- quarante et un/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/3965mes) dans les parties communes générales.

- quarante et un/mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/1965mes) dans les parties communes spéciales.
- quarante et un/millièmes (41/1000mes) dans les parties communes particulières au Pavillon 2.

UN APPARTEMENT type G, situé à droite, côté avant et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- un living avec terrasse et coin à cuisiner
- une chambre
- un sas
- un water-closet
- une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée

- trente et un/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (31/3965mes) dans les parties communes générales
- trente et un/mille neuf cent soixante-cinquièmes (31/1965mes) dans les parties communes spéciales
- trente et un/millièmes (31/1000mes) dans les parties particulières au Pavillon 2.

UN APPARTEMENT type H, situé à droite, côté arrière, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- une cuisine avec terrasse
- un living avec terrasse
- une chambre numéro 1
- une chambre numéro 2
- un sas
- une salle de bains
- un water-closet

b) en copropriété et indivision forcée

- quarante-huit/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (48/3965mes) dans les parties communes générales
- quarante-huit/mille neuf cent soixante-cinquièmes (48/1965mes) dans les parties communes spéciales
- quarante-huit/millièmes (48/1000mes) dans les parties communes particulières au Pavillon 2.

PLAN NUMERO 3

Ce plan représente un dessin de l'étage "TYPE" tel qu'il se trouve aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages (au-dessus du bel étage) des Pavillons 1 et 2.

On y remarque:

A) Parties communes particulières

Pavillon 1

- la trémie de l'ascenseur avec l'ascenseur
- la cage d'escalier avec l'escalier
- un palier

Pavillon 2

- la trémie de l'ascenseur avec l'ascenseur
- la cage d'escalier avec l'escalier
- un palier

B) Parties privatives

Pavillon 1

UN APPARTEMENT type A, situé à gauche, côté avant, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- un water-closet
- une cuisine avec terrasse
- un living avec terrasse
- une chambre avec terrasse
- une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée

- vingt-neuf/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (29/3965mes) des parties communes générales.
- vingt-neuf/mille neuf cent soixante-cinquièmes (29/1965mes) des parties communes spéciales.
- vingt-neuf/neuf cent soixante-cinquièmes (29/965mes) des parties communes particulières au Pavillon 1.

UN APPARTEMENT type B, situé à gauche, côté arrière et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- une cuisine avec terrasse
- un living avec terrasse
- un water-closet
- une salle de bains
- un hall de nuit
- une chambre numéro 1
- une chambre numéro 2
- une chambre numéro 3

b) en copropriété et indivision forcée

- soixante/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (60/3965mes) des parties communes générales.

- soixante/mille neuf cent soixante-cinquièmes (60/1965mes) des parties communes spéciales.
- soixante/neuf cent soixante-cinquièmes (60/965mes) des parties communes particulières au Pavillon 1.

DEUX APPARTEMENTS types C et D, situés à droite, respectivement côté avant et côté arrière, comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- une cuisine avec terrasse
- un living avec terrasse
- une chambre numéro 1 avec terrasse
- une chambre numéro 2 avec terrasse
- un débarras
- un hall de nuit
- un water-closet
- une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée

- quarante et un/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/3965mes) des parties communes générales.
- quarante et un/mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/1965mes) des parties communes spéciales.
- quarante et un/neuf cent soixante-cinquièmes (41/965mes) des parties communes particulières au Pavillon 1.

Pavillon 2

DEUX APPARTEMENTS types E et F, situés à gauche, respectivement côté avant et côté arrière, comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- une cuisine avec terrasse
- un living avec terrasse
- une chambre numéro 1 avec terrasse
- une chambre numéro 2 avec terrasse
- un débarras
- un hall de nuit
- un water-closet
- une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée

- quarante et un/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/3965mes) des parties communes générales.
- quarante et un/mille neuf cent soixante-cinquièmes (41/1965mes) des parties communes spéciales.
- quarante et un/millièmes (41/1000mes) des parties communes particulières au Pavillon 2.

L'APPARTEMENT du type G, situé à droite, côté avant, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive
- un hall
 - un water-closet
 - une cuisine avec terrasse
 - un living avec terrasse
 - une chambre avec terrasse
 - une salle de bains
- b) en copropriété et indivision forcée
- vingt-neuf/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (29/3965mes) des parties communes générales.
 - vingt-neuf/mille neuf cent soixante-cinquièmes (29/1965mes) des parties communes spéciales.
 - vingt-neuf/millièmes des parties communes particulières au Pavillon 2 (29/1000mes).

L'APPARTEMENT du type H, situé à droite, côté arrière et comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive
- un hall
 - une cuisine avec terrasse
 - un living avec terrasse
 - un water-closet
 - une salle de bains
 - un hall de nuit
 - une chambre numéro 1
 - une chambre numéro 2
 - une chambre numéro 3
- b) en copropriété et indivision forcée
- soixante/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (60/3965mes) dans les parties communes générales.
 - soixante/mille neuf cent soixante-cinquièmes (60/1965mes) dans les parties communes spéciales.
 - soixante/1000mes) dans les parties communes particulières au Pavillon 2.

PLAN NUMERO 4

Ce plan représente un dessin du cinquième étage, (au-dessus du rez-de-chaussée-bel étage), tel qu'il se présente dans les Pavillons 1 et 2.

On y remarque

A) Parties communes particulières

Pavillon 1

- local machinerie ascenseurs
- un palier
- une cage d'escalier avec l'escalier

Pavillon 2

- local machinerie ascenseurs
- un palier
- une cage d'escalier avec l'escalier

B) Parties Privatives

Pavillon 1

L'APPARTEMENT du TYPE A - B, situé à gauche et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- un water-closet
- un living avec salle à manger
- une salle de bains
- une chambre
- une cuisine
- une terrasse à usage privatif

b) en copropriété et indivision forcée

- vingt-neuf/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (29/3965mes) des parties communes générales.
- vingt-neuf/mille neuf cent soixante-cinquièmes (29/1965mes) des parties communes spéciales.
- vingt-neuf/neuf cent soixante-cinquièmes des parties communes particulières du Pavillon 1 (29/965mes).

DEUX STUDIOS types C et D situés à droite, respectivement côté avant et côté arrière, comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- un water-closet
- une cuisine
- un living
- une salle de bains, un débarras
- une terrasse à usage privatif.

b) en copropriété et indivision forcée

- vingt-cinq/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (25/3965mes) des parties communes générales.
- vingt-cinq/mille neuf cent soixante-cinquièmes (25/1965mes) des parties communes spéciales.
- vingt-cinq/neuf cent soixante-cinquièmes des parties communes particulières du Pavillon 1 (25/965mes).

Pavillon 2

DEUX STUDIOS types E et F situés à gauche, respectivement côté avant et côté arrière, et comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- un water-closet
- une cuisine
- un living
- une salle de bains
- un débarras
- une terrasse à usage privatif.

b) en copropriété et indivision forcée

- vingt-cinq/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (25/3965mes) des parties communes générales.
- vingt-cinq/mille neuf cent soixante-cinquièmes (25/1965mes) des parties communes spéciales.
- vingt-cinq/millièmes (25/1000mes) des parties communes particulières du Pavillon 2.

APPARTEMENT TYPE G - H situé à droite, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

- un hall
- un water-closet
- un living avec salle à manger
- une salle de bains
- une chambre
- une cuisine
- une terrasse à usage privatif

b) en copropriété et indivision forcée

- vingt-neuf/trois mille neuf cent soixante-cinquièmes (29/3965mes) des parties communes générales
- vingt-neuf/mille neuf cent soixante-cinquièmes (29/1965mes) des parties communes spéciales.
- vingt-neuf/millièmes (29/1000mes) des parties communes particulières au Pavillon 2.

PLAN NUMERO 5 - Plan de masse

PLAN NUMERO 6 - Façade principale

PLAN NUMERO 7 - Façades latérales et coupe

PLAN NUMERO 8 - Façade postérieure

Ces quatre derniers plans n'appellent aucune description particulière.

CHAPITRE CINQ - SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES -

1 - CONDITIONS SPECIALES RESULTANT DES TITRES DE PROPRIETES ANTERIEURS -

Dans les actes susvantis du Notaire soussigné et de Maître Jean Claude Stallaerts, du quatre décembre mil neuf cent septante-trois, d'une part et du Notaire soussigné et

de Maître Léon De Wever, de la même date, d'autre part il est textuellement stipulé ce qui suit:

" Le plan, dont question ci-avant, demeurera ci-annexé après avoir été paraphé "ne varietur" par les parties et le Notaire.

" Ce plan fera la loi entre les parties et toutes contestations relatives aux limites et à la contenance du bien présentement vendu, seront soumis à l'arbitrage du géomètre, auteur du plan.

La société comparante déclare subroger tous et chacun des acquéreurs d'un élément privatif dans les pavillons 1 et 2, objets du présent acte, dans les effets de la clause, ci-dessus textuellement reproduite, pour autant que des contestations pourraient naître relativement aux limites et à la contenance du terrain ci-dessus décrit au chapitre premier.

2 - LOI DU VINGT-NEUF MARS MIL NEUF CENT SOIXANTE-DEUX

La loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme est applicable au terrain dont il s'agit.

La société comparante déclare à ce sujet avoir obtenu des autorités compétentes les autorisations nécessaires et vouloir s'y conformer.

Le permis de bâtir les quatre pavillons, dont les deux pavillons 1 et 2 font partie, a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, le vingt-trois avril mil neuf cent septante-quatre, sous la référence: numéro 27.081.

3 - OBSERVATIONS RELATIVES AUX CONDITIONS GENERALES DE VENTE ET A LA DESCRIPTION DES MATERIAUX -

Les Conditions Générales de Vente ainsi que la Description des Matériaux annexées au présent acte, sont en principe identiques à celles qui sont annexées aux conventions particulières de vente.

Si toutefois, par suite de modifications apportées aux Conditions Générales de Vente ou à la Description des Matériaux, des différences de texte devaient apparaître entre les Conditions et Descriptions annexées aux conventions particulières de vente et celles qui sont annexées au présent acte de base, ces dernières seraient seules d'application, sauf convention contraire entre la société comparante et l'acheteur, reprise expressément dans l'acte authentique de vente.

4 - CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

Les pavillons 1 et 2 seront desservis en chauffage et distribution d'eau chaude par une centrale de chauffe qui sera installée dans un local prévu à cet effet, dans le pavillon 1.

La centrale fera partie des choses communes spéciales aux deux pavillons, et les propriétaires des deux pavillons devront assurer, à frais communs, chaque pavillon intervenant pour moitié, l'entretien, les réparations et éventuellement le renouvellement de la dite centrale.

Les tuyaux de distribution pourront être placés à l'intérieur des deux pavillons à l'endroit à déterminer par la société comparante.

La société comparante se réserve la faculté d'alimenter la chaufferie, soit à l'aide de mazout, soit à l'aide de gaz ou encore de tout autre combustible.

Si l'alimentation se fait au moyen de mazout, un ou plusieurs réservoirs pourront être placés en sous-sol du terrain prédécrit.

Le gérant veillera au fonctionnement du chauffage et du service d'eau chaude.

Il est expressément spécifié que:

a) la distribution d'eau chaude est assurée toute l'année.

b) que le chauffage fonctionne de manière que chaque propriétaire ait toujours, à toute époque, un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des pavillons, suivant les principes ci-après.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la centrale de chaufferie et aux appareillages s'y trouvant, tels que les chaudières, les boilers ou les brûleurs, de même que ceux relatifs aux diverses conduites, sont répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de quotités possédées par eux dans les parties communes spéciales.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage que pour le service d'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires de chacun des deux pavillons, savoir:

1. A concurrence de vingt pour cent entre les copropriétaires au prorata des quotités possédées par chacun d'eux dans les parties communes spéciales.

2. A concurrence du solde, soit quatre-vingts pour cent savoir:

a) en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude; si des compteurs volumétriques sont installés, suivant les indications fournies par ces compteurs, sinon au prorata des quotités possédées par chacun des copropriétaires, dans les parties communes spéciales.

b) en ce qui concerne le chauffage: si des compteurs de chaleur sont installés suivant les indications fournies par ces compteurs sinon au prorata des quotités possédées par chacun des copropriétaires dans les parties communes spéciales.

Durant la période de chauffage, les radiateurs des locaux privatifs et communs devront rester ouverts, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro.

Ces radiateurs ne pourront jamais être entièrement fermés pour n'importe quelle cause que ce soit durant la période de chauffage.

Les dix premières années, le combustible nécessaire sera commandé par les soins de la société comparante ou par l'organisme à désigner par elle, pour le compte des copropriétaires, au nom desquels les commandes de combustibles seront faites.

Préchauffage

Si, par suite de circonstances atmosphériques ou d'impératifs techniques, dont seul l'Architecte sera juge, les pavillons ou certains locaux de ceux-ci devaient être chauffés à régime plein ou réduit pendant la construction et avant que les propriétaires aient pu obtenir la jouissance de leurs locaux privatifs ainsi que des parties communes, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative de la société comparante, qui en récupérera les frais, à charge des copropriétaires.

La ventilation de ces frais de chauffage sera arrêtée par ladite société en fonction des données lui communiquées par l'Architecte ou par son préposé.

Réserves

La société comparante se réserve expressément le droit, sans intervention des copropriétaires, de l'assemblée des copropriétaires, ni recours d'eux, de modifier l'emplacement et le nombre de centrales de chaufferie, et d'une façon plus générale de modifier le système de chaufferie et de distribution d'eau chaude, tels que prévus ci-dessus; et d'apporter en conséquence toutes modifications voulues à l'acte de base et ses annexes régissant les présents pavillons.

Divers

La société comparante pourra désigner une compagnie spécialisée pour l'exploitation et l'entretien de la centrale de chauffage et de toutes les installations connexes.

Elle pourra conclure à cet effet, tous contrats d'entretien et d'exploitation avec les organismes qu'elle désignera, et ce après en avoir référé préalablement au Conseil de Gérance.

Ces contrats seront conclus pour compte des copropriétaires, en leur nom, et à leurs frais, soit par la société comparante, elle-même, soit par le premier gérant, pour une durée maximum de cinq années.

5 - PASSAGE DES CANALISATIONS, GAINES, CONDUITES DE CHEMINEES, VOIRIES, PAKINGS -

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les pavillons sont constitués, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines et conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements de locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

Cette servitude existera également pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser le terrain sur lequel seront érigés les présents Pavillons, tant pour desservir ces Pavillons que les autres Pavillons, qui font ou feront partie de l'ensemble urbanistique dénommé "Résidence STEENVELT".

Dans le même ordre d'idées, la société comparante se réserve le droit d'aménager sur et sous tous les terrains qui serviront à la réalisation de l'ensemble urbanistique et dans lequel est notamment incluse la parcelle de terrain prédécrite, à titre de servitude perpétuelle, moyennant participation aux frais d'entretien et de réparation par les usagers:

- 1) des chemins, routes et passages tant pour les piétons que pour tous véhicules;
- 2) toutes canalisations généralement quelconques avec taques sur chambre de visite permettant l'accès aux tuyauteries.

Ces chemins, routes, passages et canalisations pourront desservir l'ensemble urbanistique et ce, à titre de servitude perpétuelle, gratuite et réciproque entre tous les pavillons de l'ensemble urbanistique.

La société comparante se réserve enfin, dans un but urbanistique et suivant les nécessités, le droit d'aménager sur le terrain prédécrit des emplacements de parking à ciel ouvert, même non prévus initialement.

Il appartiendra à ladite société ou à son mandataire d'en fixer les modalités de jouissance ainsi que la répartition des frais d'entretien et de réparation.

6 - SERVITUDES

A. Il est constitué, à titre perpétuel, gratuit et réciproque, à charge du terrain, objet du présent acte, une servitude de passage pour piétons, véhicules, animaux et

objets généralement quelconques à travers les emplacements de parkings et les voies d'accès aménagés ou à aménager sur ledit terrain, au profit des autres pavillons érigés ou à ériger dans le complexe "Steenvelt".

B. Comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant les présents pavillons ne serait pas consentie, il est stipulé que la société comparante se réserve à titre personnel:

1) le droit d'ériger et de maintenir gratuitement en quelque endroit du terrain prédécrit et pour la durée qui lui conviendra mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet des pavillons de l'ensemble urbanistique "Steenvelt" et de ses extensions éventuelles, un bungalow ou baraque destiné à ses propres services et tout acquéreur d'un élément des présents pavillons est censé renoncer par le fait même de son acquisition, au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur ce bungalow, en vertu des articles cinq cent cinquante-trois et suivants du Code Civil.

2) le droit pour ses représentants et pour toute personne agréée par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ce bungalow ou baraque de traverser à cet effet, à pied ou à l'aide de tout véhicule, ledit terrain et de maintenir les véhicules en stationnement sur le terrain.

3) le droit pour ses représentants, agents et toute personne physique, agréée par elle, et ce, jusqu'à la date d'achèvement complet des pavillons dudit ensemble urbanistique et de ses extensions éventuelles, de traverser gratuitement la présente propriété à pied ou au moyen de tout genre de véhicule pour les besoins de la construction des présents pavillons et des futurs pavillons de l'ensemble urbanistique et de ses extensions, de même que pour les nécessités des services de la société comparante appelés à fonctionner sur le terrain desdits pavillons.

7 - ZONE VERTE

Les pavillons, objets du présent acte, font partie de l'ensemble urbanistique dénommé "Steenvelt", lequel comprend plusieurs pavillons.

La zone verte est destinée à faire partie d'un parc unique avec les terrains entourant les autres pavillons qui font ou feront partie de l'ensemble.

Cette zone verte qui sera aménagée par la société comparante, aura un caractère architectural.

Elle sera conçue et exécutée en dehors de toute intervention des copropriétaires.

La zone verte sera aménagée au plus tard après l'achèvement du dernier bloc d'immeubles à appartements multiples composant l'ensemble urbanistique.

L'entretien de cette zone verte ou de la partie exécutée sera à charge de la copropriété des immeubles à appartements multiples composant l'ensemble urbanistique et les frais d'entretien seront répartis comme dit au point 2 de la rubrique "Entretien" du présent article.

La société comparante sera en droit de maintenir sa publicité à l'intérieur du parc ou sur les pavillons érigés dans le parc jusqu'à l'achèvement complet de ce dernier.

La remise à la copropriété de tout ou partie de la zone verte sera faite indépendamment de la réception définitive des parties communes intégrées dans les bâtiments.

Cette remise pourra être faite au fur et à mesure de l'état d'avancement de la zone verte, le choix du moment étant laissé à la seule appréciation de la société comparante.

Il est ici expressément précisé que la remise de la zone verte n'a à faire l'objet d'aucune agrégation de la part des copropriétaires.

Destination

La zone verte a été faite pour donner de la joie aux habitants des pavillons qui l'entourent.

Elle est aussi le point de contact humain entre tous les occupants des pavillons.

C'est parce qu'elle est le symbole d'une compréhension mutuelle qu'elle doit être entretenue, soignée et aimée comme la représentation de ce symbole.

Usage

La zone verte est à l'usage des propriétaires, des occupants et de leurs invités.

Elle est destinée au repos et aux jeux qui seront déterminés par la suite.

Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial.

La zone verte, appelée dans son ensemble "Le Parc" et parfois zone "Jardin", est commune aux immeubles qui contribuent à son entretien.

Si le projet du parc prévoit une pièce d'eau ou fontaine, avec ou sans éclairage, celle-ci doit fonctionner au moins deux heures par jour, de même que l'éclairage du parc.

Plantations

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs; ces plantations seront entretenues à frais communs par les copropriétaires des immeubles, comme dit ci-avant.

Administration

La gestion de ce parc sera assurée par un comité formé par les présidents des conseils de gérance des différents pavillons.

Ils forment le conseil de gestion du parc.

Ce comité sera présidé par l'un de ses membres élu entre eux, à la simple majorité.

Ce comité se réunit sur convocation et sous la présidence de son président ou, en cas d'empêchement de ce dernier, d'un membre du comité désigné par ses collègues et ce, chaque fois que l'intérêt l'exige ou chaque fois qu'un membre ou le gérant (dont question ci-après le demande).

En cas de non-convocation par le président ou son remplaçant, la convocation est valablement faite par le gérant ou un membre du comité. Les convocations sont faites huit jours francs à l'avance par lettre recommandée à la poste. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise à son destinataire contre décharge. Le gérant (dont question ci-après) sera également convoqué aux réunions du comité, mais il n'y assistera qu'avec voix consultative.

S'il n'y a pas d'urgence, le comité ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre.

Pour que les délibérations soient valables, le comité doit réunir la moitié au moins de ses membres ayant voix délibérative.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance sera convoquée au plus tôt dans la quinzaine et au plus tard dans le mois de la première et, à cette séance, il sera valablement statué quel que soit le nombre de membres présents ou représentés.

Tout membre peut, par écrit ou par télégramme, donner mandat à un de ses collègues ou au gérant, de le représenter; dans ce cas, le gérant aura la voix délibérative de son mandat.

Toutefois, aucun membre ne peut représenter plus d'un de ses collègues, idem pour le gérant.

Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

En cas de partage, la proposition est rejetée. Les délibérations du comité sont consignées dans les procès-verbaux signés par les membres présents.

Les mandats éventuels y sont joints.

Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad hoc; un secrétaire pourra être désigné à cet effet.

Les copies ou extraits sont signés par le président du comité ou par deux de ses membres.

Le comité désignera un gérant pour la gestion du parc et fixera ses émoluments. Toutefois le premier gérant est nommé pour une durée de cinq ans par la société comparante. Ce comité fixera ses émoluments, lesquels sont indépendants de ceux du gérant des pavillons.

La société comparante pourra également modifier les attributions du gérant, telles qu'elles sont prévues au présent chapitre.

Il sera désigné par le gérant un gardien-jardinier qui aura dans ses attributions l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble des plantations et la surveillance des jeux éventuels.

Ce gardien sera sous l'autorité du gérant qui pourra également le révoquer et le remplacer. Ses émoluments seront fixés par le Comité et à charge des différents pavillons.

Police

a) Le gérant a la police du parc; il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.

b) Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées par des sanctions qui seront fixées par le conseil de gestion.

c) Un règlement du parc sera édicté par le gérant du parc; ce règlement devra être observé par tous les occupants de l'ensemble urbanistique.

Entretien

1. Obligation aux frais d'entretien

Il y a lieu de distinguer plusieurs phases dans l'achèvement et l'entretien du parc.

Une première partie du parc, qui entourera un ou plusieurs pavillons, sera d'abord exécutée soit avant, soit pendant la mise en chantier des autres pavillons, formant l'ensemble urbanistique. Dès l'exécution de cette partie du parc, la société comparante en fera la remise à la copropriété du ou des pavillons intéressés.

D'autres parties du parc, entourant d'autres pavillons, seront ensuite exécutées et remises à ces derniers et ainsi de suite, jusqu'à l'achèvement complet du parc.

Toute remise totale ou partielle du parc au profit d'un ou de plusieurs pavillons entraîne les conséquences suivantes:

a) l'obligation pour le ou les pavillons intéressés de prendre à charge, à compter de la date de la remise, les frais d'entretien relatifs à la partie du parc faisant l'objet de la remise.

b) l'obligation pour les mêmes d'intervenir, à compter de la même date, dans les frais d'entretien des parties du parc déjà remises antérieurement à d'autres pavillons.

c) enfin, l'obligation pour ces derniers de participer à leur tour, et dès cet instant, aux frais d'entretien de la partie du parc qui fait l'objet de la remise.

2. Répartition des frais d'entretien

Dès que plusieurs pavillons sont tenus, en vertu de ce qui précède, de participer aux frais d'entretien, soit d'une partie, soit de la totalité du parc, la répartition de ces frais se fait d'abord entre les pavillons au prorata du nombre d'appartements qu'ils comportent. Les quote-parts ainsi obtenues sont ensuite réparties à l'intérieur de chaque pavillon comme charges communes entre les copropriétaires.

Cette répartition sera faite par le gérant du parc.

Les frais d'entretien dont question visent toutes les dépenses généralement quelconques relatives au parc, telles que le salaire du gardien-jardinier, les frais d'achat des plantes, des fleurs, des ornements, et, avant la désignation du gardien-jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations et caetera.

Le jardinier, une fois désigné, devra tondre les pelouses au moins douze fois l'an.

L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble et que, dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable.

Le gérant répartit les dépenses entre les pavillons y compris les frais du gardien, des ornements et plantes et des fleurs, et ce au prorata du nombre d'appartements dans les pavillons, comme dit ci-dessus.

Il est précisé que la société comparante se réserve le droit, après en avoir référé préalablement au conseil de gérance, de conclure avec toute personne physique ou morale de son choix, un premier contrat relatif à l'entretien de tout ou partie du parc. Ce contrat serait conclu par la société comparante ou son mandataire pour compte des copropriétaires à leurs frais et pour une durée maximum de cinq ans. Cet organisme spécialisé remplacerait alors le gardien-jardinier.

Les dispositions qui précèdent concernant le parc sont réputées servitudes perpétuelles, gratuites et réciproques entre les pavillons composant l'ensemble urbanistique.

8 - MITOYENNETES - RESERVES

La société comparante aura le droit de percevoir à son seul profit le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture vers les propriétés voisines. Ce prix sera touché directement par la société comparante sur sa seule quittance et sans l'intervention des copropriétaires. Elle pourra, pour ce, accomplir tous les actes et formalités voulues.

Si toutefois, les copropriétaires devaient prêter à la société comparante leurs bons offices pour la protection de l'opération et lui permettre de toucher le prix de ces mitoyennetés, ils devront le faire gracieusement et à première demande. La société comparante pourra, le cas échéant, utiliser les mitoyennetés pour elle-même ou pour tous tiers de son choix, sans rien devoir de ce chef aux copropriétaires de l'immeuble.

Le fait, pour la société comparante de se réserver les droits ci-dessus, ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs de pignon ou de clôture dont question, qui resteront aux risques, périls et charges des copropriétaires. Il ne peut non plus être générateur pour la société comparante d'une responsabilité quelconque. Le tout dans la mesure où la présente clause est applicable aux constructions en question.

Il est fait observer que les frais de cession de mitoyenneté ne pourront incomber aux copropriétaires.

9 - CAVES

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes spéciales des pavillons et sont les accessoires permanents des appartements auxquels elles sont rattachées.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'Architecte des bâtiments. Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement du pavillon, et à titre de dépendance de cet appartement.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance qu'à un occupant d'un des deux pavillons.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotités indivises qu'ont dans les parties communes, tant les parties communes générales que spéciales ou particulières, les appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

10 - GERANCE

La gérance des pavillons sera assurée par un gérant.

Il est expressément entendu, afin d'harmoniser la gestion des différents pavillons, que le gérant des différents pavillons sera une même personne physique ou morale.

Cependant, les comptes de gérance seront séparés par pavillon.

Un compte distinct sera établi pour les frais se rapportant aux parties communes spéciales ou générales.

Le premier gérant sera désigné par la société comparante, pour un terme prenant fin deux ans après la réception définitive des parties communes du dernier pavillon faisant partie de l'ensemble urbanistique.

Le gérant dispose de la signature banques et compte chèques postaux, conjointement avec le Président du Conseil de Gérance du Pavillon, et en cas d'absence de celui-ci, conjointement avec un assesseur.

Les fonctions du gérant prendront cours dès que le Président des copropriétaires du pavillon sera nommé.

Ses émoluments, qui seront rattachés à l'index des prix à la consommation du Royaume, seront fixés par la société comparante, à l'occasion de la première assemblée générale des copropriétaires.

Toutes modifications du taux de départ de l'index, (ce taux étant conventionnellement fixé sur base du taux de l'index en vigueur au quinze juin mil neuf cent septante-cinq) dans le sens de la hausse ou de la baisse, donnera lieu ipso facto et automatiquement au réajustement en plus ou en moins des émoluments dont question, et ce à raison de deux et demi pour cent de majoration ou de diminution des montants mensuels originaires ci-dessus fixés, par tranches de deux points et demi d'augmentation ou de diminution de l'index par rapport au taux de base.

11 - ACCES AUX EGOUTS ET ECHELLES DE SECOURS

Les copropriétaires doivent donner accès par les parties communes et éventuellement par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des égouts et des échelles extérieures de secours.

12 - TOITURE

La toiture n'est pas accessible, sauf pour les nécessités de son entretien et de ses réparations ainsi que pour les nécessités d'entretien et de réparations des machineries des ascenseurs, des têtes de cheminées, de débouchés de ventilation, et caetera, ainsi que pour toutes autres nécessités communes.

Les appartements et studios situés au cinquième niveau au-dessus du bel étage auront l'usage privatif et exclusif de la toiture-terrasse incorporée dans leur bien privatif.

Ils en supporteront les frais d'entretien et de réparations, sauf s'il s'agit de grosses réparations pour dégâts qui ne sont pas provoqués par leur fait.

13 - VOIRIES

Pour la voirie existante et pour les voiries nouvelles dont les Autorités communales décideraient l'exécution, voirie bordant ou desservant les pavillons, les copropriétaires s'engagent à régler les annuités qui seront prévues par le règlement taxe communal.

Ces annuités seront payées par la copropriété au même titre et de la même façon que les charges communes et suivant les divisions qui seront établies pour l'ensemble urbanistique.

14 - PUBLICITE

La société comparante sera en droit de maintenir sa publicité à l'intérieur de l'ensemble urbanistique, ou sur les pavillons érigés dans le parc, jusqu'à l'achèvement complet de ce dernier.

Il est ici en outre précisé, que la dite société se réserve également le droit de faire de la publicité sur la toiture des pavillons, à même cette toiture à l'aide d'inscriptions, de panneaux ou de tous autres procédés et ce jusqu'à l'achèvement complet du Bloc.

15 - CONCIERGE

a) Nomination - Pouvoirs du Gérant

Pendant une période de deux années, à compter de la date de nomination du premier concierge, le gérant aura seul autorité pour notamment diriger le concierge, lui donner des ordres, fixer sa rémunération, délimiter les tâches lui incombant, le surveiller, le révoquer, en désigner un autre à sa place, et cela de façon autonome, sans devoir en référer au Conseil de Gérance ou à l'assemblée générale des copropriétaires, ni obtenir leur accord, étant entendu que le premier concierge sera lui-même désigné par les seuls soins et sur la seule initiative du gérant, à l'époque qu'il décidera et pour une période de deux ans.

b) service de location

Pendant la même période de deux ans, à compter de la nomination du premier concierge, le gérant pourra dans les mêmes conditions qu'au point a) ci-dessus, c'est-à-dire, de façon autonome, donner au concierge toutes instructions généralement quelconques relatives à tout ce qui se rapporte à la location ou au service de location des appartements.

Dans l'hypothèse où le concierge aura apporté une contribution efficace à la location d'un appartement, le gérant pourra lui allouer des primes qui ne pourront en tout état de cause dépasser dix pour cent de la valeur du premier loyer mensuel de l'appartement.

Toute infraction à cette règle pourra être considérée par le gérant comme faute grave, et entraîner le renvoi immédiat du concierge.

c) Etendue de la mission

Bien que la conciergerie soit établie dans le Pavillon 1, la mission du concierge s'étendra aux deux pavillons faisant l'objet du présent acte de base et à tous autres pavillons ou constructions qui pourraient être établis dans le Résidence Steenvelt.

Les frais provoqués par la conciergerie (rémunérations, chauffage, gaz, électricité, primes d'assurances) seront à charge des différents pavillons auxquels s'étend la mission du concierge.

16 - DROIT DE DIVISION

La société comparante se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages, ainsi que le rez-de-chaussée des pavillons autrement qu'il n'est prévu sur les plans annexés au présent acte.

Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est toutefois entendu qu'il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau dans chaque pavillon.

Les dits plans sont donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires; ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus; plus spécialement la comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que les halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs, de créer de nouvelles parties communes, aussi bien générales, spéciales, que particulières; ces modifications ne sont citées que comme exemple et la société pourra, aux fins ci-dessus, effectuer tous travaux voulus, y compris aux parties communes, tant générales que spéciales et particulières.

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

17 - ASSURANCES

La société comparante contractera pour la première fois pour compte de la copropriété pour un terme maximum de dix ans et pour les capitaux qu'elle avisera, auprès d'une compagnie de son choix, les diverses assurances dont question au règlement général de copropriété ci-annexé.

Les copropriétaires devront obligatoirement continuer ces assurances et en payer les primes.

18 - CABINE HAUTE TENSION

a) Le local à destination commune, situé dans le Pavillon 2, au niveau du rez-de-chaussée (à gauche de l'entrée) pourra être destiné soit à un local séchoir, soit à un local cabine haute tension.

Si, en définitive, ce local est destiné à recevoir la cabine de haute tension, il pourra desservir les deux pavillons objets du présent acte et même d'autres pavillons situés dans l'ensemble urbanistique.

Cette destination, avec les conséquences qui en résultent pour les raccordements et autres besoins, est imposée à titre de servitude perpétuelle et gratuite à charge des présents pavillons au profit des autres pavillons de l'ensemble urbanistique qui seront desservis par la cabine dont question.

b) La société comparante se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique le local situé au rez du pavillon 2 pour une durée de nonante-neuf ans, moyennant une redevance annuelle d'un franc, à la Compagnie distributrice désignée par elle pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité et aux clauses et conditions à convenir entre la société comparante et la dite compagnie.

Tous les acquéreurs d'un élément privatif devront supporter les conséquences, résultant de cette convention de bail emphytéotique éventuelle et ce, par le fait même de leur acquisition et la société comparante les représentera valablement lorsqu'interviendront la convention et la signature du bail emphytéotique.

19 - ASCENSEURS - ENTRETIEN

En ce qui concerne l'entretien des ascenseurs, il est précisé que la société comparante se réserve le droit, pour elle ou pour le gérant, sans avoir à obtenir un accord des

copropriétaires, mais après en avoir référé au Conseil de Gérance, de conclure avec toute personne physique ou morale de son choix un premier contrat relatif à l'entretien des ascenseurs. Ce contrat serait conclu pour compte des copropriétaires, à leurs frais et pour une durée maximum de dix années.

20 - BASSIN D'ORAGE

La société comparante aura le droit de construire sur le terrain prédécrit un bassin d'orage destiné à desservir l'ensemble urbanistique.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

ELECTION DE DOMICILE

La société comparante élit domicile en son siège susindiqué.

DONT ACTE.

Passé à Bruxelles, rue des Colonies.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

ENREGISTRE au premier bureau de l'enregistrement d'ETTERBEEK à Bruxelles, le quatre octobre mil neuf cent septante-quatre, volume 74, folio 50, case 6, dix-neuf rôles un renvoi. Reçu: CENT CINQUANTE FRANCS (150 F). Le Receveur a.i. (signé) D. DERINCK.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

applicable au Pavillon 1, Résidence "Tourmaline" et au Pavillon 2, Résidence "Azuride" -

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL -

Article 1 - Statut des immeubles -

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis paragraphe premier du code civil - loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, il est établi ainsi qu'il suit, le statut de chacun des immeubles réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction des immeubles.

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

Article 2 - Règlement d'ordre intérieur -

Il est en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de chacun des immeubles 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 détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie d'un de ces immeubles à leurs cessionnaires.

Article 3 - Règlement général de copropriété -

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

CHAPITRE DEUX - STATUT DES IMMEUBLES -

Section I - Copropriété indivise et propriété privative

Article 4 - Division des immeubles -

Chaque immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires de cet immeuble, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartements".

Pour donner à cette division en parties privatives et communes, une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain renoncent purement et simplement au droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 573 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux:

1 - aux parties privatives dont ils ont acquis la propriété entière et exclusive;

2 - aux quotités indivises afférentes à ces mêmes parties privatives dans les parties communes de l'immeuble ou dans certaines d'entre elles.

Article 5 - Répartition des parties communes

A chaque local privatif des pavillons 1 et 2 est rattachée sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée une quotité, telle que celle-ci est déterminée dans l'acte de base, dans les parties communes générales, dans les parties communes spéciales aux pavillons 1 et 2 et dans les parties communes particulières à chacun des pavillons.

Article 6 - Modifications dans la répartition des quotités indivises -

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque d'un des immeubles ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités telle qu'elle est établie à l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à l'unanimité de ceux-ci.

Article 7 - Détermination des parties communes

1 - Parties communes générales

Les parties communes générales à l'ensemble des pavillons à construire dans le Résidence Steenvelt comprennent notamment le terrain et la conciergerie.

2 - Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales à l'ensemble des deux pavillons comprennent notamment les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etc.), les gros murs de façade, de pignon, de refend et de clôture, les parkings en surface, les trottoirs, le local compteur électricité, le local communautaire, le local cabine haute tension, la toiture proprement dite, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis de balcons et fenêtres, la séparation des terrasses, etc... les locaux de la chaufferie, les canalisations du chauffage central et

du service eau chaude, les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont parties privatives, mais il ne peut y être apporté des modifications sans l'accord de l'assemblée générale pris à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle dési-
rerait apporter.

La présente énumération étant énonciative et non limitative.

3 - Parties communes particulières

Les parties communes particulières à chaque immeuble sont: (la présente énumération étant énonciative et non limitative):

les canalisations et conduites de toute nature eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs) se trouvant à leur usage exclusif: les dégagements, poubelles, hall d'entrée, escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage et machinerie, les paliers des étages avec réduit et les gaines, etc...

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif greve de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8 - Détermination des parties privatives

→ Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou de local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis, qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains et caetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement

à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone et caetera...

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, 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 privatifs, mais sous sa responsabilité, à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus de quatre appartements par niveau et par immeuble, comme il a été stipulé ci-avant.

Article 9 - Modifications aux parties communes

Les travaux de modification aux parties communes particulières de chaque immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Les travaux de modifications aux parties communes spéciales aux deux pavillons ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée générale groupant les propriétaires des deux pavillons et statuant à la même majorité.

Les travaux de modifications aux parties communes générales de l'ensemble des pavillons ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale groupant l'ensemble des copropriétaires de ces pavillons, statuant à la même majorité.

Ces travaux se feront sous la surveillance de l'architecte des immeubles, dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10 - Modifications au style et à l'harmonie des immeubles -

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie des immeubles, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale

groupant les propriétaires des pavillons 1 et 2, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix des deux immeubles.

Il en sera notamment ainsi des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, des volets, et de toutes autres parties des immeubles visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie d'un pavillon à l'intérieur de celui-ci ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée générale de ce pavillon, statuant à la même majorité.

Article 11 - Volets - Persiennes - Radio - Télévision

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

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

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

Section II - Service et administration des immeubles

Observations préliminaires

1) Les décisions concernant les parties communes générales sont prises à la majorité dans chaque assemblée, et en cas de divergences de décisions entre les assemblées, par une assemblée générale extraordinaire, réunissant les propriétaires des quatre pavillons.

2) Les décisions concernant les parties communes spéciales sont prises à la majorité dans chaque assemblée, et en cas de divergences de décisions entre les assemblées, par une assemblée générale extraordinaire, réunissant les propriétaires des deux pavillons.

Article 12 - Concierge

Il est établi dans le pavillon 1, un concierge, qui assurera le service des pavillons 1 et 2.

Elle assurera également le service des autres pavillons 3 et 4, qui pourraient être construits par la Société IBOC, sur le terrain faisant l'objet de l'acte de base.

Article 13 - Gérant - Nomination et attributions

Il est fait appel, par l'assemblée générale de chaque immeuble aux soins 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.

Dans le but d'harmoniser les gestions des deux pavillons, il est expressément stipulé que les gérants des pavillons 1 et 2 seront la même personne physique ou morale.

En cas de divergences de décisions sur le choix du gérant unique, entre les assemblées la décision sera prise par une assemblée générale extraordinaire, réunissant les propriétaires des deux pavillons.

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

Il est toutefois rappelé ici ce qui est dit à l'acte de base, pour la désignation du premier gérant.

Article 14 - Pouvoirs de l'assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires d'un pavillon est souverainement maîtresse de l'administration de son immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, et pour autant que ce pouvoir s'exerce dans le respect des droits des propriétaires des autres pavillons.

L'assemblée générale des copropriétaires des pavillons 1 et 2 s'occupera de toutes les questions qui sont d'intérêt commun à ces deux pavillons (parties communes spéciales).

Il en sera de même pour l'assemblée groupant l'ensemble des copropriétaires des différents pavillons qui pourront être construits sur le terrain décrit à l'acte de base, en ce qui concerne les parties communes générales.

Article 15 - Composition de l'assemblée générale

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

Article 16 - Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

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

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble un/ quart des quotités indivises.

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

Article 17 - Convocations aux assemblées

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

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

Article 18 - Ordre du jour des assemblées

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

Article 19 - Représentation aux assemblées

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

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

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

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

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

A l'exception du gérant un mandataire ne peut représenter, en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités de son immeuble.

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

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

Il est toutefois permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

Article 20 - Président et assesseurs des assemblées

L'assemblée générale de chaque immeuble séparément désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale sera assurée par le délégué de la société anonyme IBOC jusqu'à la désignation du Conseil de Gérance dans le courant de ladite assemblée.

Au cas où aucun candidat ne se présenterait pour faire partie de ce conseil de gérance, le propriétaire du plus grand nombre de quotités assurera la présidence de plein droit jusqu'au moment où il sera pourvu à son remplacement par l'Assemblée Générale.

En cas de démission globale ou partielle du conseil de gérance, celui-ci restera en fonction jusqu'au moment où il aura été pourvu au(x) remplacement(s) nécessaire(s), notamment en ce qui concerne ses rapports avec le gérant.

La présidence des Assemblées Générales statuant sur des questions portant sur les parties communes spéciales et des parties communes générales, est assurée par le président le plus âgé, choisi parmi présidents des assemblées des différents pavillons.

Le président choisira, sous sa responsabilité, deux assesseurs parmi les membres des différents Conseils de gérance.

Article 21 - Bureau

Le bureau du Conseil de gérance d'un pavillon est composé du président assisté de deux assesseurs. En cas d'absence

du président, le propriétaire du plus grand nombre de quotités, présent à l'Assemblée, le remplacera pour la durée de l'Assemblée.

En cas d'égalité, la fonction est dévolue au plus âgé.

En cas d'absence d'un assesseurs, le propriétaire du plus grand nombre de quotités, présent à l'assemblée, le remplacera pour la durée de l'assemblée.

En cas d'égalité, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le bureau désigne le secrétaire, qui sera une autre personne que le gérant et qui pourra être prise hors de l'assemblée.

Les membres du bureau devront nécessairement être copropriétaires.

Article 22 - Liste de présence

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

Article 23 - Majorités

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les 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 dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes 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 une majorité des trois/quarts de la totalité des voix du pavillon ou du bloc.

Article 24 - Nombre de voix

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

Article 25 - Quorum de présence

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale. *Procuratoris : max. 3 par Mandatataire*

Article 26 - Comptes de gestion

Les comptes de gestion sont tenus par le gérant qui dispose de la signature banque et compte chèques postaux, conjointement avec l'un des membres du conseil de gérance.

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

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

Article 27 - Procès-verbaux

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

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

Section III - Répartition des charges et recettes communes -

A - Entretien et réparations

Article 28 - Contributions

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

Article 29 - Forfait

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

Article 30 - Catégorie

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

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

Article 31 - Réparations urgentes

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

Article 32 - Réparations indispensables et non urgentes

Les décisions, au sujet des travaux aux parties communes particulières, sont prises par les membres du bureau de gérance, le président et les deux assesseurs.

Ce bureau sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

S'il s'agit de réparations de cette catégorie concernant les parties communes spéciales, la décision sera prise par les deux présidents des assemblées des deux pavillons.

Ils seront jugés également du point de savoir si une assemblée générale des copropriétaires des deux pavillons est nécessaire, pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

S'il s'agit de travaux aux parties communes générales, la décision peut être prise dans les mêmes conditions par le Conseil des présidents des différents pavillons concernés.

Article 33 - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément -

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités dans les parties communes. Ils ne peuvent être décidés que par des propriétaires possédant ensemble au moins huit/dixièmes des quotités du pavillon.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble les trois/quarts des quotités dans les parties communes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Article 34 - Accès aux parties privatives

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

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

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

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B - Impôts - Responsabilité civile - Charges

Article 35 - Impôts

A moins que les impôts relatifs à chacun des immeubles ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article 36 - Répartition des charges

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

Article 37 - Augmentation des charges

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

C - Recettes

Article 38 - Recettes

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

Section IV - Assurances - Reconstruction

Article 39 - Assurance Commune

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, pour les deux pavillons conjointement, à l'exclusion des meubles, sera faite contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale des copropriétaires de ces pavillons décidera du choix de la Compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assu-

rances contractées par la Société IBOC, comme dit à l'acte de base.

Le gérant devra exécuter les décisions de cette assemblée sur ce point et faire, à l'effet de cette assurance, toutes les 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 spéciales.

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

Article 40 - Surprimes

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

Article 41 - Exemplaires

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

Article 42 - Encaissement des indemnités

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

Article 43 - Affectation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

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 aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

Article 44 - Assurances complémentaires

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 de leur immeuble, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est 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 d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 45 - Assurances contre les accidents

En ce qui concerne chaque immeuble, une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, ainsi que contre les accidents pouvant survenir au concierge, et autres préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Dans ce dernier cas, la prime sera considérée comme une charge des parties communes spéciales et répartie entre les pavillons que la conciergerie dessert.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale concernée; le gérant devra exécuter les décisions de cette assemblée sur ce point et faire à l'effet de ces assurances toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

Pour les deux immeubles, toutes les premières polices d'assurances seront contractées par la Société IBOC pour compte des propriétaires et ce pour une durée de dix ans, tant pour les polices incendie que responsabilité civile, ascenseurs, lois, et caetera... Les copropriétaires seront tenus de reprendre lesdites assurances.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 46 - Majorité

Pour chaque immeuble individuellement, il est arrêté entre tous ses 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.

Article 47 - Procès-verbaux

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

En cas d'aliénation d'une partie d'un immeuble, le copropriétaire qui aliène 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 quelconque de l'immeuble, est subrogé dans tous 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 - Entretien

Article 48 - Travaux d'entretien

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

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

Les propriétaires 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.

Ils doivent en justifier au gérant.

Section II - Aspect

Article 49 - Esthétique

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets.

Section III - Ordre intérieur

Article 50 - Bois-Charbon

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

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

Article 51 - Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment l'entrée, le hall, l'escalier, les paliers et les 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 d'enfants et jouets.

Article 52 - Travaux de ménage

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

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

Article 53 - Installation du gaz

Il est strictement défendu d'utiliser dans les immeubles, les tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 54 - Animaux

Les occupants des immeubles sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans leur immeuble, des animaux domestiques d'agrément.

Si l'animal était source de nuisance par bruits, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale de l'immeuble statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera

le contrevenant au paiement des dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Section IV - Moralité - Tranquillité

Article 55 - Occupation en général

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants des immeubles devront toujours habiter les immeubles bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de radio et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants des immeubles.

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

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

Article 56 - Baux

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

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

Article 57 - Echanges de caves

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements d'un même immeuble.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble dont fait partie la cave.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou échangées.

Article 58 - Charges Communales

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

Section V - Ascenseurs

Article 59 - Usage

Pour chacun des immeubles séparément, l'usage des ascenseurs sera réglé par son assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Section VI - Destination des locaux

Article 60 - Destination des appartements

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

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

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

Si l'exercice d'une profession libérale dans les immeubles entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant les ascenseurs, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec son gérant pour fixer par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

Article 61 - Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de la Société IBOC, de faire de la publicité sur les immeubles.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est, en outre, strictement interdit d'apposer une quelconque publicité dans la zone de recul ou dans la zone verte entourant les pavillons.

Il est toutefois, permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, ses jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Article 62 - Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans les immeubles aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

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

Section VII - Chauffage central et service d'eau chaude

Article 63 - Fonctionnement et frais

Il est rappelé ici ce qui est dit à ce sujet à l'acte de base proprement dit.

Section VIII - Concierge

Article 64 - Désignation et congé

Un concierge sera choisi par le gérant, qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, lequel en aura référé préalablement aux conseils de gérance.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si les assemblées générales le décident.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Article 65 - Travaux du concierge

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, les trottoirs, rampe d'accès, les parkings et les éléments se trouvant dans la zone de recul -
- 2) Evacuer les ordures ménagères -
- 3) Recevoir les paquets et commissions -
- 4) Fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée -
- 5) Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer -

- 6) Surveiller et entretenir le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude -
- 7) Faire les petites réparations d'entretien des ascenseurs -
- 8) Surveiller les entrées et les sorties -
- 9) Et, en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

Le concierge ne pourra pas s'occuper des travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives. Si un concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

Le concierge pourra se faire assister par un service de nettoyage, sous le contrôle du conseil de Gérance et du gérant.

Article 66 - Logement et salaire

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté des immeubles desservis; son salaire sera fixé par le gérant qui en référera préalablement aux conseils de gérance, s'il y a lieu.

Section IX - Gérance

Article 67 - Conseil de gérance

Le conseil de gérance de chaque pavillon 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 générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents, et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

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

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

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, 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.

Article 68 - Attribution du gérant

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage

central, du service de distribution d'eau chaude, et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables, mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Le gérant veille au bon entretien général des immeubles. Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, afférentes aux immeubles vis-à-vis des tiers et administration publique.

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 69 - Comptes du gérant

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

Article 70 - Provisions

Une provision trimestrielle forfaitaire sera versée au compte de la copropriété par les copropriétaires pour permettre au gérant de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision forfaitaire sera fixé par le gérant après en avoir référé à l'Assemblée Générale Statutaire et établi pour un exercice de douze mois réparti sur quatre trimestre.

Les demandes de provisions forfaitaires se feront à terme échu et seront envoyées aux copropriétaires au plus tard quinze jours après la fin du trimestre écoulé.

Un compte de réajustement sera établi à l'expiration de l'exercice écoulé, sur la base des comptes et consommations réelles de chaque copropriétaire et des quatre provisions forfaitaires.

L'assemblée peut aussi décider la création d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages, et en fixer le montant qui sera réclamé au prorata des quotités de chaque propriétaire en même temps que leur provision trimestrielle forfaitaire.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant au nom du conseil de gérance, après avoir pris l'avis conforme de celui-ci.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut, et ce au nom du conseil de gérance.

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

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

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher et ce au nom du conseil de gérance, directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété. 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.

Il serait inéquitable que le bailleur touche ses loyers sans supporter les charges communes.

Article 71 - Fonds de roulement

Un fonds de roulement dont le montant aura été fixé par le gérant sera réclaté aux copropriétaires après l'assemblée générale statutaire, lequel fonds servira au paiement des charges communes courantes.

Il sera complété ou renouvelé par la demande de provision trimestrielle forfaitaire.

Le fonds de roulement reste acquis à la copropriété et ne pourra faire l'objet de remboursement ni partiel ni total, sauf en cas de vente ou d'aliénation d'un bien, à la condition toutefois que l'ancien propriétaire se soit acquitté de toutes ses obligations vis-à-vis de la copropriété et que le nouveau propriétaire s'engage à reconstituer le fonds de roulement au prorata de sa quote-part dans l'indivision du pavillon.

Section X - Charges communes

Article 72 - Détermination

De même que les charges d'entretien et de réparations des parties communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, comme il est dit à l'acte de base et

le présent règlement de copropriété notamment concernant les dépenses de chauffage, d'eau chaude, du parc et caetera..

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux à la sécurité sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du concierge, du secrétaire, le loyer du bureau de la gérance, les fournitures et frais de bureau, la correspondance et caetera..., les frais d'éclairage des parties communes, les consommations du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci.

Article 73 - Eau - gaz et électricité

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

Article 74 - Modifications

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

Section XI - Parking

Article 76 - Usage

Les parkings en surface ne peuvent être occupés en permanence.

Section XIII - Dispositions générales

Article 77 - Litiges

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, 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.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties sans recours quelconques.

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

FAIT A ETTERBEEK, le premier octobre mil neuf cent septante-quatre (1974).

Suivent les signatures.

Enregistré au Premier Bureau de l'Enregistrement d'ETTERBEEK à Bruxelles, le quatre octobre mil neuf cent septante-quatre, volume 8, folio 58, case 21.

Quatorze rôles, sans renvoi. Reçu: CENT CINQUANTE FRANCS (150 F.). Le Receveur a.i. (signé) D. DERINCK.

TABLEAU D'IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS DES PAVILLONS 1 & 2

ANNEXE F

Résidence "STEENVELT" - Pavillon "TOURMALINE" à Uccle

		<u>Pavillon numéro 1</u>								
		Côté gauche					Côté droit			
	Type	Numéro	3965e	1965e	965e	Type	Numéro	3965e	1965e	965e
PH	A-B	1	29	29	29	D	S	25	25	25
						C	S	25	25	25
4	B	3	60	60	60	D	2	41	41	41
	A	1	29	29	29	C	2	41	41	41
3	B	3	60	60	60	D	2	41	41	41
	A	1	29	29	29	C	2	41	41	41
2	B	3	60	60	60	D	2	41	41	41
	A	1	29	29	29	C	2	41	41	41
1	B	3	60	60	60	D	2	41	41	41
	A	1	29	29	29	C	2	41	41	41
BE	B	2	48	48	48	D	2	41	41	41
	A	1	31	31	31	C	2	41	41	41
A	B	1				D	2	41	41	41

Total des balances du Pavillon 1

965/3965e *Gene*
 965/1965e *Spec*
 965/ 965e *commun*

Résidence "STEENVELT" - Pavillon "AZURIDE" à Uccle

		<u>Pavillon numéro 2</u>								
		Côté gauche				Côté droit				
	Type	Numéro	3965e	1965e	1000e	Type	Numéro	3965e	1965e	1000e
PH	F	S	25	25	25	G-H	1	29	29	29
	E	S	25	25	25					
4	F	2	41	41	41	H	3	60	60	60
	E	2	41	41	41	G	1	29	29	29
3	F	2	41	41	41	H	3	60	60	60
	E	2	41	41	41	G	1	29	29	29
2	F	2	41	41	41	H	3	60	60	60
	E	2	41	41	41	G	1	29	29	29
1	F	2	41	41	41	H	3	60	60	60
	E	2	41	41	41	G	1	29	29	29
BE	F	2	41	41	41	H	2	48	48	48
	E	2	41	41	41	G	1	31	31	31
B	F	2	41	41	41	H	1	35	35	35

Total des balances

1000/3965e
 1000/1965e *Spec*
 1000/1000e *Gene Commun*

Enregistré au Premier Bureau de l'Enregistrement
d'ETTERBEEK, à Bruxelles, le quatre octobre mil neuf cent
septante-quatre.

Volume 8, folio 58, case 21, trois rôles, sans renvoi.

Reçu CENT CINQUANTE FRANCS (F. 150).

Le Receveur a.i. (signé) D. DERINCK.

Acte d'achat passé le 13 décembre 1974