

André PHILIPS, Notaire
Société civile sous forme de SPRL - RSC Bruxelles 3822
Avenue de Jette, 45
1081 BRUXELLES
Tél. 02/425 58 87 - Fax 02/425 59 55

ATTESTATION

Le Notaire André Philips de résidence à Koekelberg (1081 Bruxelles) certifie par la présente que l'acte de base concernant l'immeuble sis avenue des Nénuphars 11 à 1160 Auderghem dressé par acte de son ministère le 02 juillet 1976 porte la mention suivante :

Enregistré trente quatre rôles zéro renvoi
à Ganshoren le six juillet 1976
Vol 19 Fol 41 Case 16
Reçu deux cent vingt cinq francs (225,-francs)
Le Receveur a.i. signé V. DETAND.

Et a été transcrit au 5ième bureau des Hypothèques
À Bruxelles le 27/07/1976 volume 5226 numéro 3

Fait à Koekelberg (1081 Bruxelles) le 19.04.2001.



=====

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SIX,
 Le deux juillet. 1996
 Par devant Nous, Maître Robert PHILIPS, notaire à
 Koekelberg - 1030 Bruxelles

ONT COMPARU :

De première part,

La société anonyme "LES ENTREPRISES JACQUES WOLF" ayant son siège social à Bruxelles, Boulevard de Waterloo, n° 92, inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 63.147.

Constituée sous la dénomination "Comptoir Général du Bâtiment", en abrégé "Comba", suivant acte passé devant le notaire De Brauer, à Leeuw-Saint-Pierre, le quatre avril mil neuf cent trente-trois, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt avril suivant sous le numéro 4269, et dont les statuts ont été modifiés par divers actes, dûment publiés, et en dernier lieu suivant acte reçu par le notaire Frans Lambert, à Bruxelles, le huit décembre mil neuf cent soixante-sept, publié aux Annexes du Moniteur Belge.

Ici représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Jacques WOLF, demeurant à Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt, n° 220.

Et de deuxième part,

Monsieur Jean-Baptiste VERELLEN, né à Vilvoorde le vingt-deux avril mil neuf cent vingt-neuf, commerçant,
 et son épouse qu'il assiste et autorise, l'adame Ivonna Virginia Augusta BAUDEWIJNS, sans profession, née à Schepdaal, le seize mars mil neuf cent trente, demeurant ensemble à Auderghem, avenue Gabriel, Emile Lebon, n° 53.

Mariés sous le régime de la communauté d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Maurice Walravens, à Schepdaal, le neuf août mil neuf cent quarante-neuf.

Ici représentés par :

Monsieur Yvon MENIN, clerc de notaire, demeurant à Nivelles.

En vertu d'une procuration reçue par le Notaire Philips, prénommé, le quatre mai mil neuf cent septante-six.

Lesquels comparants ont requis Maître Robert PHILIPS notaire soussigné, de dresser l'acte de base de l'immeuble dont il sera question ci-après.

EXPOSE.

1) Monsieur et Madame VERELLEN-BAUDEWIJNS sont propriétaires du bien ci-après décrit :

Commune d'Auderghem

Une parcelle de terrain sise à Auderghem, avenue des Nénuphars, 11-13, ayant une façade de vingt-trois mètres et une profondeur approximative de trente-deux mètres et une superficie d'environ sept ares trente-six centiares, cadastré ou l'ayant été section B numéros 493K3 et 493W5 pour une contenance de sept ares nonante-sept centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Monsieur et Madame VERELLEN sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis avec les constructions existantes à ce moment-là, de 1. Monsieur Charles, Joseph, Marie, Ghislain VANDERAUWERA, religieux, demeurant à Saint-Josse-ten-Noode, rue de Verviers, 18; 2. Monsieur Alberto, Marie, Ghislain VANDERAUWERA, architecte, demeurant à Schaerbeek et 3. Madame Marie, Louise, Charlotte, Ghislaine VANDERAUWERA, sans profession, épouse de Monsieur Marcel MONNOYE, demeurant à Uccle, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Maurice VALRAVENS, à Schepdaal, avec intervention du notaire CARLY, à Ixelles, le deux mars mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize mars suivant, volume 3023, numéro 12.

Les consorts VANDERAUWERA prénommés en étaient propriétaires pour l'avoir reçu de Madame Jeanine, Amandine, Léonie, Louise DAILLY, sans profession, veuve de Monsieur Marcel VANDERAUWERA, à Auderghem, comme legs particulier dans sa succession, aux termes de son testament public reçu par le notaire MUYLLE, à Saint-Josse-ten-Noode, le deux mai mil neuf cent soixante-et-un, enregistré.

Madame Jeanine DAILLY, prénommée, est décédée à Ixelles, le neuf février mil neuf cent soixante-trois, sans laisser d'héritiers réservataires.

Délivrance du legs particulier susdit a été faite aux consorts VANDERAUWERA par acte reçu par les notaires MUYLLE à Saint-Josse-ten-Noode, et CARLY à Ixelles, le vingt-neuf juin mil neuf cent soixante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

Madame Jeanine DAILLY était propriétaire du même bien depuis plus de trente ans.

2) RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION
AUTORISATION DE BATIR.

La société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF" se propose, avec l'accord de Monsieur et Madame VERELLEN-BAUDEWIJNS, comparants de deuxième part, d'ériger, à ses frais, risques et périls, sur le terrain ci-avant décrit un immeuble à appartements multiples qui sera placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, faisant l'objet de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

L'immeuble dont il s'agit, sera la propriété de la société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF" ou deviendront en tout ou partie la propriété de tiers de son choix, le terrain constituant l'accessoire des constructions à ériger, restant la propriété de Monsieur et Madame VERELLEN-BAUDEWIJNS.

Pour ce faire, aux termes d'un acte reçu par le notaire PHILIPS, prénommé, le quatre mai mil neuf cent septante-six, qui sera transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, Monsieur et Madame VERELLEN-BAUDEWIJNS ont renoncé purement et simplement, pour une période de trois ans à compter de la date de la lettre d'envoi du permis de bâtir, au droit d'accession leur appartenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages que la société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF" érigera sur le terrain prédécrit, l'autorisant à construire sur ledit terrain tout ou partie d'un immeuble régi par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété, dont les constructions seront la propriété de la société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF", celle-ci s'obligeant :

1) à ériger ledit immeuble à ses frais, risques et périls.

2) à se conformer aux plans ci-après décrits et aux clauses et conditions du présent acte de base.

Dans l'acte de renonciation au droit d'accession du quatre mai mil neuf cent septante-six, susdit, Monsieur et Madame VERELLEN-BAUDEWIJNS déclarent qu'ils n'ont consenti aucune servitude sur le bien prédécrit et qu'à leur connaissance il n'en existe aucune.

3) DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF" comparante de première part, a fait établir par Monsieur Thierry WOLF, architecte demeurant à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), Square Larousse, n° 16, les plans des bâtiments à ériger.

Lesdits plans ont été soumis aux services des bâtiments et autres services compétents en la matière.

Ces plans, prévoyant la construction d'un immeuble comportant un sous-sol, un rez-de-chaussée, quatre étages et un étage technique, ont été approuvés par les dites autorités, qui ont délivré à la société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF" l'autorisation de bâtir en date du cinq mars mil neuf cent septante-six.

La société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF" s'oblige à respecter les conditions imposées par cette autorisation.

Des plans identiques à ceux déposés aux services compétents après avoir été signés par les comparants et Nous Notaire, ont été annexés au présent acte pour être enregistrés en même temps que lui.

Du plan n° 2, un nouveau plan marqué n° 2 nouveau, changeant que la disposition intérieure des parties privatives, est annexé aux présentes après avoir été signé par les comparants et Nous, Notaire.

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simple renseignement et tant que la construction ne sera pas complètement achevée, ils pourront 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 propriétaires; ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus; plus spécialement le constructeur comparant, se réserve le droit jusqu'à l'achèvement de la construction, de modifier la surface des parties communes telles que halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement, d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires; ces modifications n'étant citées que comme exemple.

ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble à construire, ainsi que le terrain, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété et l'indivision forcée (Code Civil, article 577 bis).

La division de l'immeuble se fait sur base des plans, ainsi qu'il suit :

PLAN numéro 1 représente :

Le plan numéro 1 est le plan du rez-de-chaussée et le plan des sous-sols.

On remarque au plan des sous-sols :

Parties communes :

Notamment; rampe d'accès des garages, aires de manoeuvres, couloirs desservants, hall commun, escaliers, cages d'escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, local chauffage, local compteurs eau et gaz, local compteurs électricité, local vide-poubelles, local poussettes d'enfants et vélos, conciergeries comprenant : living, cuisine, deux chambres, salle de bain et water-closet, et caetera.....

Parties privatives :

Dix-sept caves numérotées de 1 à 17 et seize garages numérotés de 1 à 16.

Chaque garage comprend :

a) en propriété privative et exclusive :
Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée :
Trente/dixmillièmes des parties communes, dont le terrain.

Les caves sont destinées à dépendre à titre privatif des divers appartements de l'immeuble; elles seront attribuées à ces appartements lors de la convention de vente. Elles ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont elles constituent une dépendance privative.

On ne peut être propriétaire de caves sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble 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'appartement.

Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements; ces aliénations ou échanges ne modifiant pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

Les garages peuvent être vendus et appartenir à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble, et loués ou concédés en jouissance semblablement.

On remarque au plan du rez-de-chaussée :

Parties communes :

Notamment : rampe d'accès aux garages, hall d'entrée, hall commun, escalier, cage d'escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, jardin, etcetera....

Parties privatives :

Deux appartements étant l'appartement côté gauche face à l'immeuble, dénommé appartement type gauche, et l'appartement côté droit face à l'immeuble, dénommé appartement type droit;

Bureaux pouvant se diviser.

Un flat au centre-arrière de l'immeuble.

L'appartement type gauche du rez-de-chaussée comprend

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec terrasse, deux chambres, salle de bain, water-closet, ainsi qu'aux sous-sols une cave à attribuer lors de la convention de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

six cent cinquante cinq dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance exclusive de la partie du jardin situé derrière cet appartement.

L'appartement type droit du rez-de-chaussée comprend

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, office, living avec terrasse, deux chambres, salle de bain, cuisine avec terrasse, water-closet, ainsi qu'aux sous-sols la cave à attribuer lors de la convention de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

six cent/dixmillièmes des parties communes, dont le terrain.

c) la jouissance exclusive de la partie du jardin situé derrière cet appartement.

Le flat au rez-de-chaussée comprend :

a) en propriété privative et exclusive :
Living avec terrasse, cuisine, vestiaire, salle de bain, water-closet, ainsi qu'aux sous-sols, la cave à attribuer lors de la convention de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :
deux cent trente-sept/dixmillièmes des parties communes, dont le terrain.

Bureaux pouvant se diviser, comprenant ensemble :

a) en propriété privative et exclusive :
les bureaux proprement dits avec leur porte

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

PLAN numéro 2.

Le plan numéro 2 représente le plan d'un étage type des premier, deuxième, troisième et quatrième étages et le plan de l'étage technique dénommé Penthouse.

On remarque au plan de l'étage type :

Parties communes :

Hall commun, escalier, cage d'escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, etcaetera...

Parties privatives :

Un appartement côté gauche face à l'immeuble, dénommé appartement type gauche.

Un appartement côté droit face à l'immeuble, dénommé appartement type droit.

Un flat au centre-avant de l'immeuble.

Un flat au centre-arrière de l'immeuble.

Avec chaque fois la référence à l'étage.

Chaque appartement type gauche des premier, deuxième, troisième et quatrième étages, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :
Hall, living avec terrasse, cuisine avec terrasse, deux chambres, salle de bain, water-closet, ainsi qu'aux sous-sols, la cave à attribuer lors de la convention de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :
six cent cinquante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Chaque appartement type droit des premier, deuxième, troisième, quatrième étages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :
Hall d'entrée, cuisine, living, terrasse, hall de nuit, deux chambres, salle de bain, water-closet, ainsi qu'aux sous-sols, la cave à attribuer lors de la convention de vente.

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

Chaque flat centre-avant des premier, deuxième, troisième et quatrième étages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :
Living, cuisine, salle de bain avec water-closet ainsi qu'aux sous-sols une cave à attribuer lors de la convention de vente.

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

Chaque flat centre-arrière des premier, deuxième, troisième et quatrième étages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :
Living, cuisine, salle de bain avec water-closet et aux sous-sols une cave à attribuer lors de la convention de vente.

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

On remarque au plan Penthouse :

Parties communes :

Escalier, cage d'escalier, ascenseur, cage d'ascenseur et caetera....

Parties privatives :

Un appartement Penthouse comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Salon, living, cuisine, chambre un, deux, trois, salle de bain, water-closet, terrasse, ainsi qu'aux sous-sols la cave à attribuer lors de la convention de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

six cent soixante-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

DISPOSITION PARTICULIERE.

La terrasse accessible de cet appartement est grevée d'un droit d'accès pour les nécessités des aménagements et déménagements.

TOITURE.

La toiture, à l'exception de la terrasse privative, fait partie des parties communes.

L'accès de la toiture, partie commune, est interdit, sauf pour les nécessités communes et les nécessités des aménagements et déménagements.

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartements avec leur cave et les bureaux et garages, chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée, le nombre ci-avant fixé de dixmillièmes dans les parties communes, dont le terrain.

De ce fait donc, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leurs propriétaires, et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de dixmillièmes ci-avant précisé, nombre de dixmillièmes qui représente la quote-part afférente aux diverses parties privatives envisagées dans les parties communes de l'immeuble, terrain compris. Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes ne préjudicie pas aux droits que la société comparante se réserve aux chapitres "Mitoyennetés" et "Réserves de droit" ci-après, ni à ce qui est dit à l'article 6 du Règlement général de copropriété.

PLAN numéro 3.

Le plan numéro 3 représente la façade avant et la façade arrière de l'immeuble.

PLAN numéro 4.A.

Le plan 4 A représente la situation-implantation et la façade latérale gauche de l'immeuble.

PLAN numéro 5.A.

Le plan numéro 5 A représente la coupe transversale de l'immeuble.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF" a fait établir un "Règlement de Copropriété". Ce règlement de copropriété comporte :

1. Le statut réel de l'immeuble , qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera opposable à tous par sa transcription à la conservation des hypothèques.

2. Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié; elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

MITOYENNETE

La reprise des mitoyennetés nécessaires à l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base est faite aux frais de la société comparante. Mais cette dernière se réserve expressément 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 qu'elle aura construits à ses frais.

Ce prix sera touché directement par la société précitée sur sa simple quittance et son acquit, sans l'intervention des copropriétaires de l'immeuble. Elle pourra pour ce accomplir tous actes et formalités voulus.

Lesdits copropriétaires (leurs héritiers, successeurs et ayants-droit ou ayants-cause) devront, le cas échéant, gratuitement et à première demande, prêter à la société comparante leurs bons offices pour la perfection de l'opération et lui permettre de toucher le prix dont question.

Le fait pour la société comparante de se réserver le droit dont question ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation, de reconstruction de ces murs de pignon et de clôture qui resteront aux entiers risques, périls et charges des copropriétaires; cette réserve de droit ne pouvant être génératrice pour la société comparante d'une responsabilité quelconque à l'égard de qui que ce soit, et pour quoi que ce soit.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

La construction peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eut constitué une servitude si les fonds avaient appartenus à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit, dès la première vente d'un élément privatif de la construction à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre
- des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaire d'égoûts, et caetera...
- du passage des canalisations et conduites de toutes natures (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminées, etcaetera....)
- et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

DISPOSITIONS SPECIALES.

La jouissance du jardin est réservée, savoir :
la partie à gauche, face à l'immeuble, aux occupants de l'appartement type gauche du rez-de-chaussée et la partie à droite, face à l'immeuble, aux occupants de l'appartement type droit du rez-de-chaussée, à charge pour eux d'en supporter les frais d'entretien.

CONTRATS DE VENTES.

1) NATURE DU CONTRAT A INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT, FLAT, GARAGE OU TOUTE AUTRE PARTIE PRIVATIVE.

L'amateur désireux d'être propriétaire d'un appartement, flat, garage ou autre partie privative doit conclure avec la société comparante une vente ayant pour objet l'appartement, le flat, le garage ou autre partie privative.

La vente se fera sous la garantie ordinaire de droit, les biens étant vendus pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires avec les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations résultant du présent acte de base avec ses annexes, sans garantie concernant la contenance superficielle, du terrain, la différence en plus ou en moins s'il en existe, fut-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

Les frais de vente, lesquels, sauf stipulation contraire, seront à la charge de l'acquéreur, comprennent :

- a) droits d'enregistrement au profit de l'Etat, sur la valeur des quotités de terrain affectées aux parties privatives vendues.
- b) timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition les droits de rôles, frais de transcription au bureau des hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation.
- c) les honoraires du notaire, suivant le tarif légal.
- d) la taxe sur la valeur ajoutée.

2. PAIEMENT DU PRIX.

Le montant du prix de vente doit être payé par l'acquéreur suivant les modalités prévues entre parties dans chaque convention de vente particulière et qui seront conformes aux dispositions de l'article 10 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un, réglementant la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

L'acquéreur ne pourra prendre possession, ni occuper l'appartement, l'emplacement pour voiture ou autre partie privative acquise, avant d'avoir réglé entièrement son prix d'acquisition.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, entre les mains de la comparante.

L'acquéreur sera avisé, par écrit, huit jours à l'avance au moins, de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations contractées par les acquéreurs, sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour le même appartement et toute autre partie privative, elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.

Toute somme non payée à son échéance sera, à partir de celle-ci, productive de plein droit, et sans mise en demeure, par la seule échéance de son terme, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, taux de douze francs pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, à défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement, dans les huit jours de la demande de paiement, le vendeur se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans les parties privatives et de prendre toutes mesures conservatoires utiles, aux frais de l'acquéreur, et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des Hypothèques prendra, comme de droit, et sauf dispense expresse de la société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF", inscription d'office, au profit de cette société, ce qui lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer l'appartement, le flat, le garage, les bureaux, ou autre partie privative, avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé pour régler son prix, de recourir à un emprunt, la société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF" consentira à renoncer, au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et de lui céder son rang d'inscription, mais à la condition expresse que :

1. Le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement le prix et les frais de son acquisition.
2. Le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur, au profit de la société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF" sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds soient remis à cette dernière directement par le bailleur de fonds, au moment des échéances du prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, la société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF" aura le droit, soit de demander la résolution de la vente, avec dommages-intérêts soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit.

La dite société aura également, dans ce cas, le droit d'exercer son recours sur tous les biens des acquéreurs, tant meubles qu'immeubles. Même hors le cas d'insuffisance des immeubles vendus et par dérogation à l'article 1563 du code judiciaire, la société préqualifiée aura le droit de faire, à son choix, vendre d'abord les autres biens immobiliers et les droits divers sur biens immobiliers, indiqués à l'article 1560 du code judiciaire.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par le vendeur ou pour son compte sous sa responsabilité. Si l'acquéreur se charge lui-même, charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus ou renonce en tout ou partie à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser le vendeur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué à quinze pour cent du montant des travaux qu'il n'a pas exécutés.

3. CLAUSE INDEX.

Le prix des constructions est sujet à révision, en raison des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes, et en raison des fluctuations du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule :

$$p = P \left(a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

dans laquelle P représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et p le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme $a \frac{s}{S}$ est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le ministère des Travaux publics. Dans ce terme S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le ministère des Travaux publics à la même date, et s est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des Travaux publics au même moment.

Les termes i et I intervenant dans le paramètre $b \frac{i}{I}$ représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement. I est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis. i est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel. c est le terme fixe non sujet à révision.

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante : chacun des rapports $\frac{s}{S}$ et $\frac{1}{I}$ est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Dans la formule de révision du présent compromis, les paramètres a , b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de 80% maximum, et que la valeur attribuée au paramètre de a ne peut être supérieure à 0,50.

$a = 0,40$

$b = 0,40$

$c = 0,20$

4. DEBUT DES TRAVAUX ET DELAI D'EXECUTION.

Les travaux ont été entamés le trente mars mil neuf cent septante-six.

Le délai d'exécution des travaux de construction mettant l'immeuble en état d'être reçu provisoirement, est de quatre cent cinquante jours ouvrables à compter de la date ci-dessus.

Indemnité de retard.

En cas de retard le vendeur devra payer à l'acquéreur, à titre d'indemnité, une somme mensuelle de cinq mille francs par appartement et trois mille francs par flat. Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des

obligations du vendeur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme cas de force majeure (p.ex. les accidents, les guerres, et leurs conséquences, les grèves ou les lock-out).

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours est payée au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Pour les interruptions, ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles qui sont imputables aux intempéries et qui n'ont pas été prévues dans le marché, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassent au moins dix jours ouvrables, le vendeur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le délai est automatiquement prolongé.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins, les samedis, dimanches et jours fériés légaux; les jours de vacances annuelles payées.

Réceptions.

La réception provisoire sera constatée de la façon suivante :

Elle aura lieu en ce qui concerne :

- les parties privatives, dès la terminaison de celles-ci et en tout cas avant que la partie acquéreuse n'en prenne possession.
- les parties communes, dès l'achèvement de celles-ci.

La réception définitive aura lieu en ce qui concerne

- les parties privatives : un an après la réception provisoire de celles-ci pour autant que les parties communes soient achevées aussi bien en ce qui concerne l'immeuble proprement dit que ses accès.
- les parties communes, un an après la réception provisoire de celles-ci.

Ces réceptions provisoires et définitives seront constatées par un procès-verbal contradictoire dressé par le vendeur et l'acquéreur.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

La date de la réception provisoire des parties communes constitue l'origine de la responsabilité décennale.

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

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié, endéans les huit jours au vendeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réparation demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réparation.

Toutefois, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire des parties privatives, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

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

RESPONSABILITES.

Si un acquéreur fait effectuer lui-même tout ou partie du parachèvement de ses locaux privatifs, il en sera entièrement responsable et répondra au surplus de toutes conséquences quelconques qui en résulteront pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires, le tout sans préjudice aux dispositions du présent acte et du règlement général de copropriété.

Il sera également responsable de tout retard éventuellement occasionné par ses travaux tant au parachèvement de ses locaux qu'à celui des parties communes, et les délais prévus pour l'achèvement des parties communes de même que celui fixé pour l'achèvement des parties privatives de l'intéressé ne devront plus être respectés par la société constructrice.

Il en sera de même en cas de travaux supplémentaires ou de modifications demandés par lui à la société.

GARANTIES.

L'agrégation ou prise de possession étant faite, la société constructrice et l'architecte ne seront plus responsables que dans les limites des articles 1792 et 2270 du Code Civil et ce pendant dix ans.

La société constructrice exigera toutes les garanties relatives aux travaux pour lesquels il est d'usage d'en donner. Ces garanties seront remises au syndic ou gérant de l'immeuble.

De ce fait, de plein droit, les copropriétaires seront subrogés dans les droits de la société constructrice vis-à-vis des sous-traitants ayant donné garantie.

RACCORDEMENTS.

Le coût des raccordements aux eaux, gaz et électricité est compris dans le prix convenu avec l'acquéreur jusqu'à l'entrée des canalisations dans les locaux destinés à recevoir les compteurs; le placement des compteurs et leur raccordement d'une part aux entrées et d'autre part aux installations intérieures communes ou privées est à charge des copropriétaires comme charge commune, s'il s'agit de compteurs généraux et à charge des copropriétaires que les compteurs desservent s'il s'agit de compteurs privés.

ACCES AU CHANTIER.

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

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

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

CHAUFFAGE DU BATIMENT AVANT LIVRAISON.

Les frais de chauffage modéré du bâtiment avant sa livraison constitueront une charge commune à répartir entre tous les copropriétaires d'appartements, à l'exclusion des emplacements de garage, c'est-à-dire donc en huit mille neuf cent quarante/huit mille neuf cent quarantièmes.

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

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

INTERVENTION DES COPROPRIETAIRES.

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

Les copropriétaires devront également signer tous documents pour enquêtes de commodo et incommodo en vue de l'installation de tanks à mazout, brûleurs à mazout et de tous moteurs nécessaires au fonctionnement des services communs de l'immeuble.

ASSURANCES.

La société conclura pour un terme de dix ans maximum auprès d'une bonne compagnie de son choix, les premières assurances nécessaires pour assurer les divers risques inhérents à l'immeuble, à son appareillage ainsi qu'au concierge.

Les copropriétaires devront continuer les assurances dont question pour les termes restant à courir et en supporter les primes et charges.

DEBUT DE LA PRISE EN CHARGE DES FRAIS DITS DE COMMUNAUTE ET AUTRES AFFERENTS A L'IMMEUBLE.

Dès qu'un appartement de l'immeuble sera en état d'habitabilité, il supportera tous les frais de communauté et autres résultant pour lui du présent acte de base et du règlement général de copropriété.

Il en sera de même pour un garage, dès qu'il sera utilisable.

RESERVES DE DROITS.

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

a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci, y compris les parties communes et notamment, les façades et accès, au cours de la construction pour répondre aux desiderata, aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes.

b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements, bureaux et flats, comme elle le jugera opportun et de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, le tout de son propre chef avant la vente ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur. D'effectuer pour ce

tous travaux voulus, y compris aux parties communes et notamment aux façades et accès.

c) de modifier la destination prévue pour les locaux privatifs.

CAUTIONNEMENT.

Le vendeur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de l'arrêté-loi du trois février mil neuf cent quarante-sept, organisant l'agrégation des entrepreneurs. Il est agréé en catégorie D, classe 7 sous numéro 9328.

Il s'engage dès lors à constituer conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, de constituer sans forme de cautionnement collectif un cautionnement d'un montant égal à cinq pour cent du prix, diminué de la partie afférente à la quotité du terrain, arrondi au millier de francs supérieur.

SERVICE DES EAUX.

Il est stipulé, pour autant que la compagnie distributrice compétente en exprime le désir que :

1) les abonnements aux services des eaux tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes seront souscrits en commun par les propriétaires.

2) le gérant souffrira ou renouvellera les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3) tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au service des eaux.

4) chaque année, au mois de décembre, le gérant fera parvenir à ces services la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

5) les premières demandes d'abonnement pourront être souscrites par le constructeur de l'immeuble au nom des futurs copropriétaires.

DISPOSITIONS COMMUNES.

Le présent acte de base et le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante, s'imposent à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit et les oblige de même solidairement et indivisiblement entre eux leurs héritiers, successeurs, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété, et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires, locataires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient, intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent pour eux ou qui résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège susindiqué.

FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, constituent une charge commune.

ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants de deuxième part, conforme à l'état civil au vu des pièces requises par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Koekelberg,

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Gasnhoren, le six juillet 1976. 9 rôles 1 renvoi.
Vol.138 Fol. 44 Case 12. Reçu deux cent vingt-cinq francs (225.-).
Le Receveur. signé : V.DETAND.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
relatif à l'immeuble à appartements sis à

AUDERGHEM, avenue des Nénuphars, 11-13.

CHAPITRE PREMIER

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires, actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques compétent.

ARTICLE 2

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

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

ARTICLE 3

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

CHAPITRE DEUXIEME

STATUT DE L'IMMEUBLE.

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE 4

L'immeuble est composé de parties privatives dont son propriétaire aura la propriété privative et exclusive, et de parties communes qui appartiendront en copropriété et en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées : "appartements", "flats", "bureaux" et "garages".

ARTICLE 5

Les parties communes sont divisées en dix/mille/dixmillièmes attribués aux appartements, flats, bureaux et garages, comme suit :

Tableau.

Garages numéros 1 à 16 inclus, chacun 30/10.000e, soit ensemble	480/10.000 e
Cinq appartements type droit, chacun 600/10.000e, soit ensemble	3000/10.000 e
Cinq appartements type gauche, chacun 655/10.000e, soit ensemble	3275/10.000 e
Quatre flats centre-avant, chacun 192/10.000e, soit ensemble	768/10.000 e
Cinq flats centre-arrière, chacun 237/10.000e, soit ensemble	1185/10.000 e
Bureaux pouvant se diviser	630/10.000 e
Penthouse	662/10.000 e
TOTAL	10000/10.000 e

Les caves ne possèdent pas de quotité dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements, dont ces caves constituent des dépendances privatives.

ARTICLE 6

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 de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dixmillièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Toutefois, il est toujours permis de réunir en un seul appartement, des appartements ou des flats contigus d'un même niveau, ou des appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond de façon à former alors des appartements dits "duplex". Dans ces cas, les dixmillièmes attachés aux appartements ou flats réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement ou un flat une ou plusieurs pièces pour les incorporer à un appartement ou flat contigu, dans ce cas, le réajustement du nombre des dixmillièmes des appartements ou flats modifiés sera fait par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base; le total des dixmillièmes attachés aux appartements ou flats modifiés devant correspondre au total des dixmillièmes attachés aux dits appartements ou flats du type original.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué des appartements ou flats de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

ARTICLE 7

Les parties communes de l'immeuble comportent tout d'abord (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton, (piliers, poutres, hourdis et caetera...), les grossmurs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades des terrasses et fenêtres (mais non les garde-corps des terrasses et fenêtres ni les volets ou persiennes de celles-ci qui sont privatifs), le gros oeuvre des terrasses, les seuils des fenêtres, les canalisations et conduits de toute nature : eau, gaz, électricité, tout à

l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduits et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, murets de la zone de recul.

Au niveau du sous-sol :

rampe d'accès, aires de manœuvres, cuuloirs desservants, hall commun, escaliers, cages d'escaliers; ascenseur, cage d'ascenseur, local chauffage, local compteurs eau et gaz, local compteurs électricité, vide-poubelles, local poussettes d'enfants et vélos; conciergerie.

Au niveau du rez-de-chaussée :

rampe d'accès aux garages, hall d'entrée, hall commun, escalier, cage d'escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, jardin et caetera...

Dans tout l'immeuble :

escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs avec trémies et machineries les halls communs des étages, les dégagements communs, les conduits de ventilation, les tubes vide-poubelles, les cheminées Shunt ou similaires.

Les toitures sur tout ou partie de l'immeuble, canalisations, gouttières et descentes d'eaux pluviales;

La chaufferie et tous accessoires, les installations et canalisations de chauffage central et de distribution d'eau chaude (les canalisations se trouvant à l'intérieur d'un local privatif sont choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix de l'immeuble et aux conditions visées par cette assemblée.

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

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

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

ARTICLE 8

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives des locaux privatifs (à l'exclusion des parties communes) : le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, ainsi que le dispositif placé éventuellement pour assurer l'insonorisation, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures et extérieures, les fenêtres avec leurs volets et persiennes, les garde-corps des terrasses et fenêtres, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains et caetera...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou autre local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou local privatif dont question et qui est à son usage exclusif; en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative et qui est exclusivement à son usage, par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de cheminée, de ventilation, et caetera...

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

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

Il est interdit à un propriétaire de diviser son appartement ou flat en plusieurs appartements ou flats, idem pour les garages.

3/4 des
voies.

29.

ARTICLE 9

Les travaux de modification aux choses communes 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, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut de l'architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix. Les honoraires de l'architecte sont à la charge du propriétaire faisant exécuter les travaux, s'il s'agit de travaux exécutés pour son compte personnel et à charge de la communauté s'il s'agit de travaux exécutés pour le compte de la collectivité.

ARTICLE 10

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble et notamment des façades et accès, même s'il s'agit de choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, flats et bureaux et des caves, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, des volets et de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et même en ce qui concerne la peinture et le ton de celle-ci.

ARTICLE 11

Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes et autres dispositifs de protection; ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale ou prévu par la société constructive.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision et pick-up, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, flats et bureaux, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires. Si des tubes spéciaux sont prévus pour le téléphone et la radio-télévision, il devra obligatoirement en être fait usage.

ARTICLE 12

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

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

SECTION IISERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.ARTICLE 13

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ARTICLE 14

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

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

ARTICLE 15

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

ARTICLE 16

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

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

ARTICLE 17

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

Sauf indication contraire 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 copropriétaires possédant ensemble deux mille cinq cent/dixmillièmes.

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

ARTICLE 18

En vue des convocations aux assemblées générales, de même que pour toutes autres communications, tout propriétaire, propriétaire indivis, nu-propriétaire et usufruitier devra régulièrement tenir au courant de son adresse exacte, le gérant, à défaut de quoi il sera valablement convoqué ou avisé, à la dernière adresse renseignée. Spécialement et notamment, en cas de mutation pour cause de mort ou entre vifs, de quelque manière que ce soit, les nouveaux intéressés devront immédiatement signaler leurs qualités et adresse et justifier de leurs droits, au gérant; à défaut de ce faire, la convocation ou communication sera valablement faite à l'ancien propriétaire et à sa dernière adresse renseignée.

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

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

ARTICLE 19

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 les convocations.

Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse de choses de très minime importance.

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

ARTICLE 20

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

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

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

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

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

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se 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-propriétaire, tous devront être convoqués (mais sous réserve de ce qui est dit à l'article 18) et auront le droit d'assister à l'assemblée générale 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.

Un copropriétaire peut toujours se faire représenter à l'assemblée par son conjoint ou un de ses enfants majeurs ou un de ses ascendants, dûment mandaté.

L'assemblée peut également à la simple majorité des voix, accepter tout mandataire quelconque qui ne remplirait pas les conditions ci-avant.

ARTICLE 21

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

ARTICLE 22

Le bureau de l'assemblée est composé du président assisté de deux assesseurs.

A défaut du président, c'est le propriétaire du plus grand nombre de millièmes qui le remplace; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

A défaut d'un assesseur, c'est (en dehors du président évidemment) le propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes qui le remplace en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

ARTICLE 23

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

ARTICLE 24

Les délibérations sont prises à la simple majorité des voix présentes ou représentées, sauf le cas où une majorité plus forte ou l'unanimité est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 25

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

ARTICLE 26

L'assemblée ne peut valablement délibérer dans le cas de décisions à prendre à la majorité simple que si ceux qui assistent à l'assemblée représentent au moins la moitié des quotités de l'immeuble. Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans le mois de la première, avec le même ordre du jour, et délibérera valablement quel que soit le nombre de quotités représentées par ceux qui assistent à la réunion. Mention de ceci devra être faite dans les convocations.

Dans tous les cas de décisions à prendre à une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, l'assemblée ne sera valablement constituée que si ceux qui assistent à l'assemblée, représentent au moins les trois/quarts des quotités de l'immeuble. Si cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée sera convoquée avec le même ordre du jour. A cette seconde assemblée, les défaillants seront considérés comme consentant à la proposition, à la condition expresse que dans la seconde convocation, il ait été fait mention qu'en cas d'absence ou de non représentation, les défaillants seront réputés d'accord sur la proposition. Cette seconde assemblée devra également être convoquée au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans le mois de la première.

Dans tous les cas de décisions à prendre à l'unanimité (laquelle doit s'entendre de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble), l'assemblée ne sera valablement constituée que si ceux qui assistent à la réunion, représentent la totalité des quotités de l'immeuble. Si cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée sera convoquée également au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans le mois de la première. A cette seconde assemblée, les défaillants seront considérés comme consentant à la proposition à la condition expresse que dans la seconde convocation, il ait été précisé qu'en cas d'absence ou de non représentation, les défaillants seront réputés d'accord sur la proposition.

Les délibérations 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 nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Celles qui ont trait au style et à l'harmonie de l'immeuble et notamment des façades et accès nécessitent l'unanimité des voix.

ARTICLE 27

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

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires; le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leur proposition; les propriétaires signaleront aux membres du

bureau, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 28

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 et les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut demander de consulter le 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 autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

ARTICLE 29

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses d'entretien et de conservation ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes (sous réserve de ce qui est dit à l'article 59 concernant le chauffage et le service d'eau chaude).

ARTICLE 30

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

ARTICLE 31

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

ARTICLE 32

Réparations et travaux urgents.

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

ARTICLE 33

Réparations et travaux indispensables mais non urgents.

Ces décisions sont prises par les membres du conseil de gérance; ce dernier sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

ARTICLE 34

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux mille cinq cent/dixmillièmes, et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant ensemble au moins huit mille/dixmillièmes; toutefois, ces travaux pourront être exécutés à la demande d'une majorité possédant les trois/quarts de l'immeuble, si ces propriétaires s'engagent à supporter intégralement la dépense.

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

ARTICLE 35

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 premier juillet au premier septembre.

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

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

B. IMPOTS - RESPONSABILITE CIVILE - CHARGES.

ARTICLE 36

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

ARTICLE 37

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de 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 copropriétaire.

ARTICLE 38

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

C. RECETTES.ARTICLE 39

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

SECTION IV.ASSURANCES- RECONSTRUCTION.ARTICLE 40

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées (à l'exclusion de meubles) sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux (y compris ceux occasionnés par l'eau employée à l'extinction et à la préservation) les chutes d'avions et tempêtes, l'usage du gaz, de l'électricité, du mazout, de la vapeur, le chômage immobilier, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et à une compagnie de son choix.

L'assemblée pourra en outre, adjoindre la couverture d'autres risques menaçant l'immeuble comme par exemple ceux de grèves, émeutes, manifestations populaires, etc....

L'assurance couvrira les valeurs de reconstruction à neuf.

Le gérant devra faire à cet effet 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.

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 41

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

ARTICLE 42

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 raison personnelle à un des copropriétaires ou à ses ayants-droit, cette surprime sera à la charge exclusive du propriétaire intéressé.

ARTICLE 43

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

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

ARTICLE 44

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel :

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

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

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

B) Si le sinistre est total :

L'indemnité doit être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble; la police d'assurance devra notamment être établie en conformité avec cette disposition.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 45

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

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 la surprime.

Dans ces 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 46

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité civile que les propriétaires pourraient encourir :

- a) du fait de leur part de propriété dans l'immeuble tant dans les parties communes que dans les parties privatives
- b) par suite d'accidents provenant des ascenseurs et autres appareillages communs ou toute autre cause, que la victime soit ou non un occupant de l'immeuble
- c) du fait du personnel quelconque au service de la copropriété.

Le montant de cette assurance et le choix de la compagnie seront fixés par l'assemblée générale, étant spécifié que la couverture sera faite pour une somme illimitée en matières de dommages corporels, et pour une somme toujours suffisante en ce qui concerne les dommages matériels aux tiers.

Une assurance conforme aux dispositions légales en la matière sera également contractée pour la couverture des accidents dont pourraient être victimes toutes personnes au service de la copropriété, le choix de la compagnie sera fait par l'assemblée.

Les primes de ces assurances seront payées par le gérant comme charges communes; elles seront réparties entre les copropriétaires, chacun contribuant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

CHAPITRE TROISIEME

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 47

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, règlement qui pourra être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf en ce qui concerne les stipulations reprises aux articles 50, 59, 61 et 62, lesquels ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans les loges des concierges et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, ou ayants-droit qui en feront la demande.

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

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

SECTION I - ENTRETIEN

ARTICLE 48

Les travaux de peinture aux parties communes, et aux parties privatives intéressant l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble (tels que terrasses, châssis, garde-corps, portes extérieures des appartements, et des caves, persiennes, volets privatifs) devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et par un entrepreneur unique choisi par elle. Les travaux seront exécutés sous la surveillance du gérant, les frais en résultant constituent une charge commune à répartir comme telle.

Quant aux autres travaux aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble, ils devront être faits par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE 49

Les propriétaires devront faire ramoner, s'ils en font usage, les éventuels conduits particuliers, de cheminées, poêles, et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, au moins une fois l'an par un ramoneur juré; ils devront en justifier au gérant.

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

SECTION II - ASPECT.ARTICLE 50

Les copropriétaires et occupants ne pourront placer aux façades, fenêtres et terrasses, ni réclame, enseigne, garde-manger, linges ou autres objets.

Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.ARTICLE 51

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

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

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur, et par l'avant.

L'accès aux toitures communes pour ces emménagements et déménagements devra être demandé cinq jours à l'avance au gérant.

Toutes dégradations commises à la façade, aux toitures aux terrasses privatives des appartements ou à d'autres parties communes de l'immeuble, au cours de ces déménagements et emménagements seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le gérant, avec pièces justificatives le coût des dégâts commis.

ARTICLE 52

Les parties communes comme : les entrées, les halls d'entrée, les halls communs, les rampes des emplacements de garage, l'aire de manoeuvre des garages, les escaliers, les dégagements communs, devront être maintenus libres à la circulation en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit,

autre que prévu par la société constructrice.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

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

Les jeux des enfants sont strictement interdits dans les parties communes.

ARTICLE 53

Il ne pourra notamment être fait dans les halls communs et autres parties communes devant être tenues libres en tout temps, aucun travail de ménage tels que brossage des tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures, et caetera.....

ARTICLE 54

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des 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 55

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

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

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de dommages-intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION IV - MORALITE - TRANQUILLITEARTICLE 56

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

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

Il ne pourra être fait dans l'immeuble aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique est autorisé. Il en est de même comme déjà dit des postes de radio, et télévision et pick-up. Mais il est rappelé au sujet de ceux-ci que l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces instruments et appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

Tout occupant ou copropriétaire pourra au moins organiser deux réceptions par an en dehors des réveillons de Noël et Nouvel-An.

S'il était fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques ou moteurs produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions de radio et de télévision.

Aucun moteur ne pourra être établi dans les appartements ou locaux privés, ni chez le concierge, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers ou similaires (pour dentistes par exemple).

ARTICLE 57

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

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

ARTICLE 58

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

SECTION V - EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE CENTRAL

ARTICLE 59

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix, étant toutefois bien spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir à toute période de l'année, mais suivant les possibilités techniques de l'installation de chauffage, une température d'ambiance d'au moins vingt-deux degrés dans les livings et salles de bains, vingt degrés dans les chambres, et dix-huit degrés dans les cuisines.

Le service d'eau chaude fonctionne toute l'année.

La participation aux frais des services de chauffage central et d'eau chaude est obligatoire pour tous les copropriétaires, à l'exception des garages.

La participation aux frais des services de chauffage central et de l'eau chaude est répartie comme suit :

Chauffage central :

Les frais d'entretien et de réparation, de renouvellement et généralement tous frais relatifs au chauffage central, y compris ceux de consommation, sont répartis entre tous les copropriétaires, à l'exception des garages, soit donc en neufmille cinq cent vingt/ neuf mille cinq cent vingtièmes.

Service d'eau chaude :

Les frais de consommation seront comptés aux copropriétaires (à l'exception de garages), suivant les indicateurs des compteurs volumétriques et au prix à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix.

Quant à tous les autres frais, ils seront répartis entre les copropriétaires d'appartements, flats et bureaux, à l'exclusion des garages, soit donc en neuf mille cinq cent vingt/neuf mille cinq cent vingtièmes.

La consommation d'eau chaude du concierge est une charge commune à répartir comme telle entre tous les copropriétaires.

SECTION VI - ASCENSEURS.

ARTICLE 60

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

SECTION VII - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 61

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle; toutefois ils pourront être affectés à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même exclusivement à l'exercice d'une telle profession.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble par bruits, odeur ou autrement.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant les ascenseurs et les autres parties communes, le titulaire de la profession libérale aurait à s'entendre avec le gérant pour fixer par un forfait, l'indemnité où il dépasserait la normale.

Les locaux ne peuvent être habités que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques. Idem mutatis mutandis en cas d'exercice d'une profession libérale.

Les garages sont destinés en principe à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes à l'exclusion de toutes voitures ou véhicules de location comme taxis et autres.

Les voitures servant à la fois au transport de personnes et de marchandises genre station-wagon sont autorisées; il en est de même des camionnettes légères.

L'entrée et la sortie des véhicules doivent se faire aussi silencieusement que possible pour éviter de troubler la jouissance des occupants de l'immeuble, à cet égard notamment l'emploi des appareils avertisseurs est interdit, de même que l'échappement des moteurs sans silencieux efficaces.

Les conducteurs ne pourront non plus produire de la fumée ou faire tourner leurs moteurs aux fins de mise au point ou autre but similaire.

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation.

ARTICLE 62

Il est interdit, sauf autorisation spéciale, de l'assemblée de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription autre que celles prévues par la société constructrice ne pourra être placée ou faite aux fenêtres et terrasses, sur les portes et murs extérieurs ou dans les escaliers, halls d'entrée, halls communs, dégagements communs, entrée carrossable, et caetera....

Cependant, il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, une plaque du modèle prévu par la société constructrice ou autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Sur les trumeaux du hall d'entrée, ou, dans celui-ci, à l'endroit prévu par la société constructrice ou prescrit par l'assemblée, il sera permis pour ceux qui exercent une profession libérale dans ce bloc, d'apposer une plaque du modèle prévu par la société constructrice ou admis par l'assemblée, cette plaque pourra porter le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite et l'étage qu'il occupe.

Au surplus, chacun disposera d'une boîte aux lettres à l'endroit prévu à cet effet par la société constructrice; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prévu par la société constructrice ou fixé par l'assemblée.

Il y aura également des parlophones avec sonneries et porte-nom, aux endroits prévus par la société constructrice.

En cas de mise en vente ou en location d'un appartement ou d'un emplacement de garage, il est permis d'apposer un placard usuel à l'endroit prévu par la société constructrice ou fixé par l'assemblée.

ARTICLE 63

Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront assumer les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les véhicules à moteur ne pourront contenir que le combustible se trouvant dans le réservoir normal prévu par le constructeur.

SECTION VIII - CONCIERGES.

ARTICLE 64

Les concierges sont choisis par le gérant, leur rémunération est fixée par l'assemblée générale.

Ils seront engagés au mois et pourront être congédiés par le gérant, lequel en aura préalablement référé au conseil de gérance.

Les concierges n'ont d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant est tenu de congédier les concierges sur ordre du conseil de gérance, ou si l'assemblée générale le décide à la simple majorité des voix. A défaut par le gérant de congédier les concierges, le congé sera valablement signifié par un délégué des copropriétaires ou par un des membres du conseil de gérance.

ARTICLE 65

Le service des concierges comporte tout ce qui est d'usage dans les maisons biens tenues.

Ils devront notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs et les trottoirs,
- 2) évacuer les ordures ménagères,
- 3) fermer les portes à l'heure qui leur sera indiquée,
- 4) recevoir les paquets et commissions,
- 5) laisser et faire visiter les appartements et emplacements de garage à vendre ou à louer,
- 6) surveiller et entretenir le chauffage central et le service d'eau chaude,
- 7) et en général, faire tout ce que le gérant leur commandera pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE 66

Les concierges seront logés, chauffés et éclairés dans les — locaux prévus à cet effet, aux frais de la communauté.

Leur consommation d'eau chaude, comme déjà dit, est également à charge de la communauté.

ARTICLE 67

Les concierges ne pourront pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si les concierges sont mariés, leur conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucun métier ou profession étranger au service de l'immeuble.

SECTION IX - GERANCEARTICLE 68

Le conseil de gérance est composé du président et des deux assesseurs dont question à l'article 21.

Le gérant 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.

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

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion de l'immeuble par le gérant soit fait d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

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

ARTICLE 69

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

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

ARTICLE 70

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des parties communes, au bon fonctionnement du chauffage, de la distribution d'eau chaude, des ascenseurs et tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge qu'il choisit et congédie sur les directives du conseil de gérance ou de l'assemblée.

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

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

Il veille au bon entretien général de l'immeuble.

ARTICLE 71

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

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

ARTICLE 72

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

Trimestriellement, il présente à chaque propriétaire un relevé de compte général de l'immeuble avec les comptes particuliers.

Une provision sera versée par les copropriétaires au gérant pour permettre à ce dernier de faire face aux dépenses communes; le montant de la provision sera fixé par l'assemblée générale.

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

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale.

A défaut de paiement de ces provisions, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire défaillant.

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

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

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

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

SECTION X - CHARGES COMMUNES.ARTICLE 73

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf en ce qui concerne les frais de chauffage central et du service de la distribution d'eau chaude dont la répartition est faite comme indiqué à l'article 59.

Tels sont les dépenses d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le salaire du concierge, du gérant, éventuellement du secrétaire, les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles, fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, la consommation du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci, la consommation d'eau chaude du concierge, et caetera....

ARTICLE 74

La consommation individuelle de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Les articles 73 et 74 qui précèdent ne peuvent être modifiés que de l'accord unanime des copropriétaires. Il en est de même de l'article suivant.

SECTION XI - DISPOSITIONS GENERALES.ARTICLE 75

En cas de désaccord sur l'interprétation ou l'exécution du présent règlement général de copropriété, le litige sera soumis à l'assemblée générale au degré de conciliation.

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent.

Les poursuites en paiement des provisions ou sommes dues à la gérance seront soumises au juge compétent.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie de l'immeuble, les parties devront faire élection de juridiction dans le ressort du Tribunal de première instance de Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même, loge du concierge.

Signé "ne varietur" par l'administrateur-délégué de la société anonyme "Les Entreprises Jacques WOLF" et le Notaire Robert PHILIPS à Koekelberg, pour être annexé à l'acte de base reçu ce jour par le Notaire prénommé.

Suivent les signatures.

Enregistré à Ganshoren, le six juillet 1976. 34 rôles sans renvoi. Vol. 19 - Fol. 41 - Case 16. Reçu deux cent vingt-cinq francs (225..). Le Receveur signé : V.DETAND.
