

Rep. 956.

LE VINGT SIX AOUT.

Devant le notaire François ... de résiden
ce à Bruxelles, en l'étude.

Monsieur Albert Jules Maurice Achille Ghislain PALMISTE,

constructeur, né à Enloy le cinq octobre mil neuf cent vingt
huit et son épouse Madame Marie Victorine LAES, sans profes
sion, née à ... le vingt huit juin mil neuf cent vingt
huit, demeurant ensemble à Jette, avenue Firmin, quartier
30.

Mariés sous le régime de la séparation de biens
et simple aux termes de leur contrat de mariage re
çu par le notaire Philippe à Koekelberg le cinq mai mil
neuf cent cinquante deux.

Lesquels ont requis le notaire soussigné de dresser ain
si qu'il suit l'acte de base avec règle ont général de co
propriété de l'immeuble ci-après décrit, en vue de la vente
des appartements et magasin dont il est formé.

----- DONT UN ...

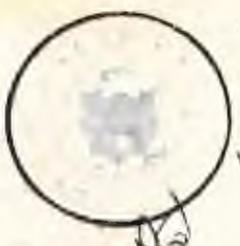
Une parcelle de terrain à bâtir sis à l'front de l'avenue
Charles quint, où il a une façade et une largeur uniforme d'
après titre de sept mètres cinquante centimètres, cadastrés
ou l'ayant été section A numéro 79a partie, contenant en
superficie d'après titre trois ares trois cent vingt
dixmillièmes.

----- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ. -----

Les comparants déclarent être propriétaires du bien

PREMIER ROLE.

9



J158494

Feb

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including a large signature and some illegible text.

2

----- CONDITIONS SPECIALES. -----



J 158451

A cet égard les comparants déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur le bien précité et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles insérées dans le titre de propriété antérieur et littéralement reproduit ci dessous: -----

"Il est stipulé dans l'acte du notaire Damiens du -
"vingt deux juillet mil neuf cent quarante deux;" -----

"Si l'acquéreuse ou ses ayants droit édifient une construction sur le terrain vendu; celle ci comportera au -
"moins trois étages sous corniche et six mètres de façade
"de au moins par immeuble. -----

"Le projet de façade des bâtiments à élever devra
"être soumis à l'approbation de la venderesse avant l'en-
"voi des plans aux communes intéressées et l'acquéreur ne
"pourra suppléer à l'approbation de la venderesse par l'au-
"torisation administrative de bâtir. Un exemplaire de la fa-
"çade sera remis à la venderesse. -----

"Il est interdit d'établir sur le terrain vendu ou
"dans les bâtiments qui y seront construits, à moins d'au-
"torisation spéciale des autorités compétentes, aucun com-
"merce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder
"les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun
"dépot, magasin ou débit de houille, chaux, bières, li-
"queurs et en général aucune des industries mentionnées
"au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du dix
"huit mil neuf cent trente trois sur la police des établis-
"sements dangereux, insalubres ou incommodes et autres ar-
"rêtés qui ont modifié celui-ci. -----

DEUXIEME ROLE.

2

"L'acquéreur se conformera au règlement de la police
"de la commune qui prévoit à l'avenue Charles Quint des
"dalles sur toute la largeur des trottoirs, mais qui au-
"torise néanmoins l'emploi de pavés de grès pour les en-
"trées de portes cochères. -----

"Le bien se vend dans l'état où il se trouve et l'
"acquéreur ne pourra formuler aucune réclamation quant à
"la nature du sol ou quant aux matériaux qui pourraient
"s'y rencontrer. Le bien doit être clôturé par un mur en
"maçonnerie de briques en cas de construction. -----

"La vendeuse et l'acquéreur ne pourront jamais in-
"voquer l'une vis à vis de l'autre le droit de destina-
"tion de père de famille le terrain vendu et ceux y atte-
"nants appartenant ou ayant tenu à la vendeuse devant
"être considérés comme n'ayant jamais dépendu du même pro-
"priétaire. -----

"L'acquéreur devra d'une façon générale se conformer
"aux règlements et prescriptions édictées ou à édicter
"par les administrations publiques et pouvoirs compétents
"notamment en ce qui concerne les alignements, niveaux à
"observer, les constructions, clôtures, écoulement des
"eaux, installations sanitaires, et cœtera... ainsi qu'
"aux mesures prises ou à prendre pour tous travaux d'utili-
"té publique ou collective? -----

"Elle ne pourra en aucun cas déposer des terres ou
"matériaux sur les terrains voisins ou sur la voirie; elle
"s'acra tenue d'assurer l'écoulement des eaux sur son pro-
"pre fonds, sans pouvoir les conduire sur les propriétés
"attenantes. -----

"Les bâtiments ou leurs dépendances devront être -
"pourvus d'un système de conduite assurant l'évacuation



"directe des eaux résiduaires. -----

"L'acquéreur ne pourra jamais contraindre la société
"venderesse à contribuer à la construction ou réparation
"des murs ou autres ouvrages formant clôture et sépara-
"tion d'avec la société venderesse en tant que voisins.

"Tous les engagements pris, obligations assumées et
"interdictions admises par l'acquéreuse le sont tant pour
"elle même, ses héritiers, successeurs ou ayants droit
"à titre universel que éventuellement pour ses ayants droit
"ou successeurs à titre particulier, pour lesquels elle se
"porte d'ores et déjà expressément fort. -----

"En conséquence et notamment, l'acquéreuse s'engage
"en cas d'aliénation volontaire ou forcée à imposer aux -
"futurs propriétaires toutes les dispositions de la pré-
"sente convention sans qu'il puisse néanmoins à l'égard de
"la venderesse en résulter aucune novation. -----

"La venderesse se réserve d'autre part à l'égard de
"l'acquéreuse toute liberté de vendre à des tiers à des --
"conditions autres ou différentes ou de leur consentir à
"sa convenance des dérogations ou autorisations particuliè-
"res quelconques. -----

Les acquéreurs de parties privatives de l'immeuble fe-
ront leur affaire personnelle des dites stipulations et ser-
vitudes et ils seront subrogés purement et simplement dans
tous les droits et obligations des comparants à cet égard.

----- DIVISION DE L'IMMEUBLE. -----

Les comparants voulant placer l'immeuble sous le ré-
gime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre,
ont fait dresser par les soins de Monsieur Van Mingerot,
architecte à Jette, les plans de l'immeuble dont les exem-

TROISIEME ROLE.

2

plaires conformes à ceux qui ont été soumis aux autorités compétentes et approuvés par eux sont groupés en un recueil qui demeurera ci-annexé et comprenant les plans numéros 1 et 2.

Il résulte de ces plans que le bâtiment à construire comportera:

AUX SOUS SOLS:

a)- Parties privatives:

Caves: cinq caves numérotées de un à cinq (de l'arrière vers l'avant).

Réserve magasin avec escalier particulier porte vers jardin.

b)- Parties communes:

La cage d'escalier avec escalier, la cage de l'ascenseur et l'ascenseur, un local pour les compteurs, local pour le chauffage, local d'arrivée du vide poubelle, le dégagement.

Derrière le bâtiment le réservoir à mazout.

AU REZ DE CHAUSSEE:

a)- Parties privatives:

Le magasin avec sa porte d'entrée, monte charges, porte vers terrasse, vide poubelle, sas, W.C.

b)- Parties communes:

Porche d'entrée, hall avec armoire, cage d'escalier avec escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur.

Jardin avec jouissance privative pour le magasin avec charge d'entretenir le jardin. L'accès au jardin se fait par le couloir des caves aux sous-sols.

AUX PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME et QUATRIEME ETAGES:

a)- Parties privatives:

Chaque étage comprend un appartement. Chaque appartement comprend:

Hall, vestiaire, cuisine, W.C. salle de bains, living en façade avant, vide poubelle, la chambre numéro 1 et 2



chambre numéro 2.-----

Les appartements des deuxième, troisième et quatrième étages possèdent en outre une terrasse arrière, accessible par la chambre numéro 2.-----

b)-Parties communes:-----

Cage d'escalier avec escalier et palier, cage d'ascenseur avec ascenseur.-----

AU CINQUIEME ETAGE:-----

a)-Parties privatives:-----

Un appartement comprenant:-----

Hall, vestiaire, cuisine, W.O., salle de bains, living en façade avant, vide poubelle, la chambre numéro 1 et la chambre numéro 2 donnant sur une terrasse.-----

b)-Parties communes:-----

Cage d'escalier avec escalier et palier, cage d'ascenseur avec ascenseur.-----

TOITURE:-----

Parties communes:-----

La toiture proprement dite, la machinerie de l'ascenseur.-----

-----TABLEAU DES MILLIEMES.-----

Tableau indiquant la quotité des parties communes afférente à chacun des éléments privatifs de l'immeuble. (en millièmes).-----

Rez de chaussée y compris la réserve	
magasin: cent nonante.-----	190,-
Premier étage: cent soixante cinq.-----	165,-
Deuxième étage: cent soixante cinq.-----	165,-
Troisième étage: cent soixante cinq.-----	165,-
Quatrième étage: cent soixante cinq.-----	165,-
Cinquième étage: cent cinquante.-----	150,-

Les caves n'ont pas de quotités séparées mais sont rattachées comme suit aux appartements: caves 1, 2, 3, 4 et 5 respectivement à l'appartement du premier, deuxième troisième, quatrième et cinquième étage.-----

Ce tableau indique pour chaque propriétaire la quotité qu'il possède dans les parties communes dont le terrain et la quotité pour laquelle il participe dans les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement, à l'exception de l'ascenseur.

TABLEAU DES FRAIS D'ASCENSEUR.

Les frais de consommation de l'énergie électrique actionnant l'ascenseur, le remplacement des cables et des patins de freins, fusibles, l'abonnement d'entretien, l'assurance responsabilité civile, relative à l'ascenseur, à l'exception des grosses réparations et du remplacement de l'ascenseur et de ses éléments combinés (dont les frais sont répartis d'après les millièmes dans les parties communes,) seront répartis suivant le tableau ci-après:

Le rez-de-chaussée:	six/centièmes	6,-
L'appartement du premier:	dix/centièmes	10,-
L'appartement du deuxième:	quatorze/centièmes	14,-
Idem troisième étage :	dix neuf/centièmes	19,-
Idem quatrième étage :	vingt trois/centièmes	23,-
Idem cinquième étage :	vingt huit/centièmes	28,-

CAVES.

Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'appartement; elle ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'appartement dans l'immeuble.

Des aliénations de caves et leur échange entre copropriétaires d'appartement sont permises.

MODIFICATIONS.

Les comparants se réservent le droit d'apporter des modifications aux façades et à la disposition intérieure des locaux privatifs par rapport à la description et, aux plans annexés au présent acte.

L'architecte peut en cours de construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.



Les cotes figurant aux plans ne sont données qu'à titre de simple renseignement ; elles ne pourront être invoquées par les acquéreurs pour se soustraire à leurs obligations.

-----SERVITUDES-----

La construction de l'immeuble peut amener l'existence d'un état de chose entre les divers éléments privatifs qui le compose t, qui en constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.-----

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers, elles trouvent leur origine dans la convention des parties et la destination du père de famille.-----

-----RÉSERVE DE MITOYENNETÉ-----

Les mitoyennetés qui seraient à acquérir le seront aux frais des comparants -----

Par contre elle se réserve le droit à l'indemnité de mitoyenneté des murs pignons qu'elle fera édifier sur les limites séparatives du terrain, partie commune de l'immeuble, d'avec les fonds voisins.-----

Elle touchera à son profit exclusif et sur sa seule quittance ces indemnités, sans intervention des copropriétaires. Elle ne sera cependant aucunement obligée à intervenir dans les frais de réparation, entretien, couverture ou protection de ces murs, ni entraîner pour elle de responsabilité,-----

-----PRISE EN CHARGE DES FRAIS COMMUNS-----

-----CHAUFFAGE AVANT RÉCEPTION-----

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire dont l'appartement est achevé sans égard au

CINQUIÈME RÔLE.

9

fait qu'il n'est ni loué ni occupé.-----

Les frais d'exploitation du chauffage central avant réception, constitue une charge commune à répartir comme telle entre tous les copropriétaires en proportion des millièmes.-----

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

-----CONSTATATION-ARBITRAGE.-----

Sauf convention contraire des parties, toute contestation autre que le défaut de paiement, sera soumise à l'arbitrage d'un arbitre, amiable compositeur, choisi de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.-----

L'arbitre sera dispensé de toutes formalités judiciaires et statuera souverainement et sans recours même en cassation.-----

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

-----REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.-----

Les comparants ont fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble lequel demeure ci-annexé et sera transcrit en même temps que les présentes.-----

Il comporte deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.-----

Il est opposable à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.-----



-----CAHIER DES CHARGES.-----

Les comparants a fait établir un cahier des charges contenant la description des divers éléments entrant dans la composition des constructions.-----

Un exemplaire de ce cahier des charges sera remis aux propriétaires des éléments privatifs par le constructeur.-----

Toutes les clauses de ce cahier des charges seront d'application pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les stipulations du présent acte de base.-----

-----PROCURATION.-----

Et immédiatement Monsieur et Madame PARENT-RAMS se sont donné mutuellement tous pouvoirs et ont donné tous pouvoirs à Monsieur Robert Paul Auguste Paul Albert BOUJON, licencié en notariat, demeurant à Hoellaert, rue Edmond Vandervacren n°40.-----

Avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément
Passer et signer tous actes de base rectificatifs ou complémentaires.-----

Passer et signer tous actes de vente d'appartement ou autres parties privatives avec les parties communes correspondantes.-----

Fixer l'origine de propriété, la situation du bien et toutes autres déclarations relatives aux servitudes, l'occupation, l'entrée en jouissance, fixer le délai du paiement du prix, conclure tous contrats d'entreprise, recevoir le prix en donner quittance avec ou sans subrogation et sans garantie.-----

Donner mainlevée de toutes inscriptions d'office ou autres, renoncer tous ----- privilèges, hypothèques, action résolutoire et tous autres droits réels.-----



16
fait qu'il n'est ni loué ni occupé.-----

Les frais d'exploitation du chauffage central avant réception, constitue une charge commune à répartir comme telle entre tous les copropriétaires en proportion des millièmes.-----

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

-----CONTESTATION-ARBITRAGE.-----

Sauf convention contraire des parties, toute contestation autre que le défaut de paiement, sera soumise à l'arbitrage d'un arbitre, amiable compositeur, choisi de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.-----

L'arbitre sera dispensé de toutes formalités judiciaires et statuera souverainement et sans recours même en cassation.-----

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

-----RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.-----

Les comparants ont fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble lequel demeurera ci-annexé et sera transcrit en même temps que les présentes.-----

Il comporte deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.-----

Il est opposable à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.-----

Dispenser le conservateur des hypothèques de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement comme aussi avant ou après paiement du prix.

Aux effets ci-dessus, signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou simplement utile promettant ratification au besoin.

ELECTION DE DOMICILE.

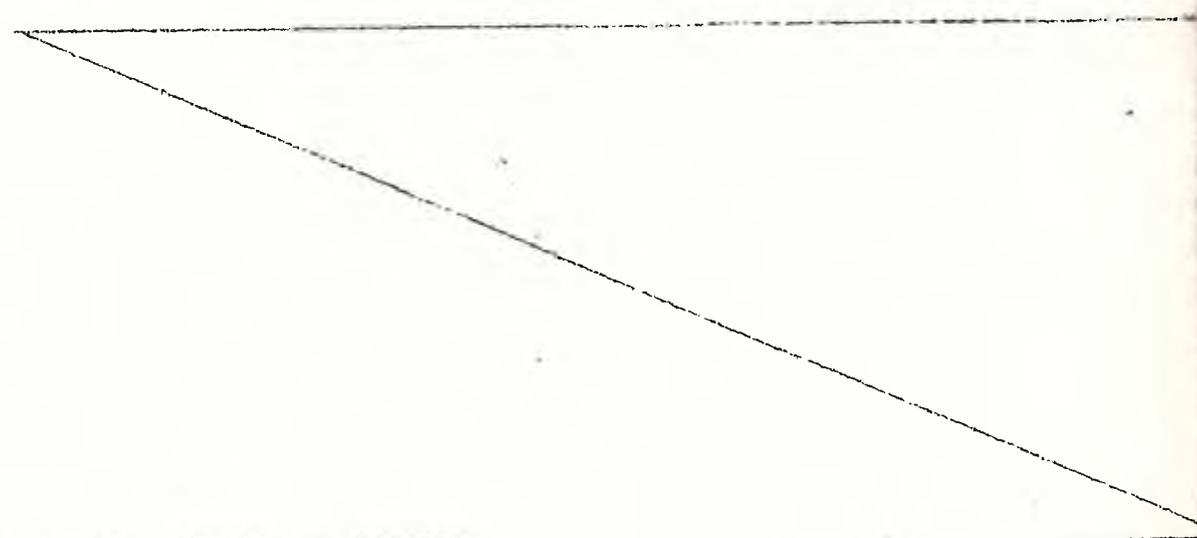
Pour l'exécution des présentes es comparants fait élection de domicile en leur domicile susindiqué.

DONT ACTE.

Qu'après lecture donnée, les comparants et signé avec Nous Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré le 1er septembre 1966 à Bruxelles Actes Civils et Successions V Vol. 39 Folio 14 Case 1 Rôles six Renvois onze Reçu cent francs (100,-). Le Receveur Sé V. DONCQ.





-----REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.-----

Comprenant le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble à appartements multiples en voie de construction à Ganshoren, avenue Charles Quint, 224 et dénommé " RESIDENCE PALAMOS".-----

-----CHAPITRE PREMIER EXPOSE GENERAL.-----

ARTICLE 1. STATUT DE L'IMMEUBLE.-----

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577/bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet 1924), il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.-----

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

ARTICLE 2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-----

Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droits, 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 détermine.-----

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

SEPTIEME ROLE.

9

ARTICLE 3. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE 4.-DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisiblement à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "magasin" et "appartements".

ARTICLE 5.- REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en millièmes attribués aux appartements et magasins dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué, est établie à l'acte de base auquel les présentes sont annexées.

ARTICLE 6.-MODIFICATIONS.

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



Il est permis en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires de réunir en un seul appartement, deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher ou plafond, de façon à former un appartement duplex; dans ce cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis seront additionnés.

Dans ces conditions, il est également permis de modifier la distribution des pièces de chaque appartement.

En toute hypothèse, les travaux devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble, et à son défaut, par un architecte agréé par l'assemblée générale; les honoraires de cet architecte seront à charge exclusive du propriétaire faisant exécuter les modifications.

Les travaux devront être exécutés de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

ARTICLE 7. -- DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :
- le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôtures, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature : eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, et autres locaux privés et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles et soubassements, le réservoir à mazout dans le jardin.

HUITIEME ROLE.

8

Au niveau du rez-de-chaussée : l'entrée, le hall, le palier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier. Le jardin est également commun : toutefois la jouissance exclusive en est réservée à charge de l'entretenir, au rez-de-chaussée.

Dans tout l'immeuble, les escaliers avec leur cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa machinerie, les paliers des étages, les aéras, les gaines, des vides-poubelles, et les cheminées.

Les toitures ou terrasses avec leurs canalisations et descentes d'eau pluviales. Ces toitures et terrasses ne sont pas accessibles pour les propriétaires ou locataires.

L'installation et les canalisations du chauffage central (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées mais il ne peut y être apporté de modification importante sans l'accord de l'assemblée générale pris à la majorité simple des copropriétaires).

Cette assemblée fixerait les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter ou d'accepter.

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou 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 dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLES 8. - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties



constitutives de l'appartement ou du magasin (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water closet, salle de bains, etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur forment plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz de l'électricité, du téléphone, etc...) -----

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

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

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

NEUVIEME ROLE.

9

ARTICLE 9.-MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.-----

Les travaux de modification aux parties 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 sous la surveillance d'un architecte à désigner par l'assemblée générale) dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.-----

ARTICLE 10.-MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.-----

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même en ce qui concerne les choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.-----

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture

ARTICLE 11. VOILETS-PERSIENNES-TELEPHONES-RADIOVISION.

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

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

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



ARTICLE 12.-COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS.-

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 contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières .-----

A) SERVICE DE L'IMMEUBLE.-----

ARTICLE 13.-GERANT.-----

Il doit être fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations et entretien à effectuer aux parties communes.-----

Si le gérant est un copropriétaire et s'il n'est pas salarié, il pourra se faire adjoindre un secrétaire salarié.

Si le gérant est défaillant, absent ou non institué c'est-à-dire s'il n'est pas nommé de gérant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fait fonction; en cas d'égalité de millièmes, la fonction est dévolue au plus âgé .

La fonction du gérant ainsi que ces pouvoirs seront établis dans le règlement d'ordre intérieur.-----

Le premier gérant sera nommé pour une période de trois ans par Monsieur PARUIT.-----

ARTICLE 14.-CONSEIL DE GERANCE.-----

Il pourra être établi un conseil de gérance dont la composition et les fonctions seront établies dans le règlement d'ordre intérieur.-----

ARTICLE 15.-AUTRES COMMODITES.-----

En plus des services dont question ci-avant, l'immeuble comporte ou comportera les commodités suivantes dont l'usage sera établi dans le règlement d'ordre intérieur outre la quo-

tité dans les charges communes qui en résultent et qui seront établies ci-après :-----

Un ascenseur desservant les cinq étages, le rez de chaussée et le sous-sol.-----

Chauffage central collectif avec compteurs de passage.

Service d'eau chaude avec compteur de consommation.-----

B) ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - L'ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE 16. - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.-----

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

ARTICLE 17. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.-----

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

L'assemblée 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 18-19 et 20 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.-----

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 décision contraire de la part du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les 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 et du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.-----

Elle doit l'être, en tous cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante millièmes.-----



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

ARTICLE 21. CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.-----

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

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

ARTICLE 22.-ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.-----

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.-----

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

ARTICLE 23.-REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.-----

L'assemblée 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 avec voix consultative mais non délibérative.-----

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

9

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 24. PRÉSIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLÉES.-----

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

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE 25. BUREAU.

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs: à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE 26. - LISTE DE PRESENCE.

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

ARTICLE 27. - MAJORITES.

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

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

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications aux gros-œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.-----

ARTICLE 28.-NOMBRE DE VOIX.-----

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

ARTICLE 29.-QUORUM DE PRESENCE.-----

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement quelque soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant, concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.---

ARTICLE 30.-COMPTE DE GESTION.-----

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, et le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.-----

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.-----

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.-----

ARTICLE 31. PROCES VERBAUX.-----

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

Tout copropriétaire 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 archives de gestion de l'immeuble.-----

-----SECTION II.-----

Répartition des charges et recettes communes.-----

A.) Entretien et Réparations.-----

ARTICLE 32. CONTRIBUTION ET FORFAIT-----

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui est dit aux présentes, notamment concernant le chauffage, l'eau chaude et l'ascenseur.-----

1°) Chauffage !-----

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.---

La participation aux frais de ce service est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.-----

Les frais de réparation, remplacement, renouvellement et d'exploitations relatifs à ce service ainsi que les frais de consommation du chauffage central pour les parties communes sont répartis entre les copropriétaires des appartements de la manière suivante :-----

TREIZIEME ROLE.

①

Les frais d'exploitation de celui-ci (combustible, réparation d'entretien, courant électrique pour actionner les brûleurs etc..., salaire du chauffeur, ramonage des chaudières et des cheminées etc...) seront répartis de la manière suivante : vingt pour cent de la totalité de la dépense sera répartie de la même manière que les autres dépenses communes c'est à-dire au prorata du nombre de millièmes attachés à chaque élément privatif. Les quatre vingts pour cent restants seront répartis au prorata des consommations de chaleur recensées par les indications fournies par les compteurs de chaleur qui seront placés,-----

Le remplacement des chaudières et des autres éléments du chauffage central ainsi que les grosses réparations seront effectués à frais communs, répartis en millièmes comme la généralité des dépenses communes (à l'exception des radiateurs des appartements et leurs canalisations qui sont choses privées).-----

Une maison spécialisée pourra être chargée de faire le relevé des compteurs et de la répartition des frais de chauffage;-----

2° Eau chaude :-----

La consommation d'eau chaude sera facturée au prix fixé par l'assemblée générale,-----

3° Ascenseur :-----

Les frais de consommation de l'énergie électrique actionnant l'ascenseur, le remplacement des cables et des pabins de freins, fusibles, l'abonnement d'entretien, l'assurance responsabilité civile relative à l'ascenseur, à l'exception des grosses réparations et du remplacement de l'ascenseur et de ses éléments combinés, (dont les frais sont répartis d'après les millièmes dans les parties communes) seront répartis d'une manière spéciale, proportionnellement à la hauteur des étages, et stipulés à l'acte de base.-----

ARTICLE 33. REPARATIONS CATEGORIQUES.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories.

Réparations urgentes.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 34. REPARATIONS URGENTES.

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

ARTICLE 35. TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance, ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 36. REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREEMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux doivent être décidés par des propriétaires possédant ensemble au moins 250/1.000ièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cents/millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble 725/1.000ièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sera obligatoire pour tous.

QUATORZIEME ROLE.

8

ARTICLE 37. ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.-----

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

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

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

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

B) IMPOTS RESPONSABILITE CIVILE CHARGES.-----

ARTICLE 38. IMPOTS.-----

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

ARTICLE 39. -REPARTITION DES CHARGES.-----

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

ARTICLE 40. -AUGMENTATION DES CHARGES.-----

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

C) RECETTES.

ARTICLE 41. RECETTES.

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

SECTION III.

ASSURANCE-RECONSTRUCTION.

ARTICLE 42. ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz; les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

La première assurance sera souscrite par le propriétaire actuel, pour une durée de dix ans à une compagnie au choix de l'entrepreneur et à un taux normal. A la prise en possession de l'appartement, chaque copropriétaire continuera à payer sa quote-part des primes relatives à cette police conformément aux modalités exposées dans le règlement de copropriété.

Il est à remarquer qu'une police unique pour l'ensemble de l'immeuble est obligatoire.

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 leurs 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.

8

ARTICLE 43. SURPRIME.

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, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 44. EXEMPLAIRES.

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

ARTICLE 45. ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

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

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

ARTICLE 46. AFFECTATION DES INDEMNITES.

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 devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.-----

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 copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.-----

Toutefois aux cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble: les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui en feront la demande, si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble, auquel cas les cédants auront le droit de conserver 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 tiers 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 de capital.-----

SEIZIEME ROLE.

9

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

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

ARTICLE 47. ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.-----

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

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

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

ARTICLE 48. ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS.-----

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.-----

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

Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront

remboursées par les copropriétaires comme il est dit ci-dessus.

CHAPITRE TROIS. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 49. MAJORITE.

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

ARTICLE 50. PROCES VERBAUX.

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

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

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

SECTION IV.

ENTRETIEN.

ARTICLE 51. TRAVAUX D'ENTRETIEN.

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

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

ARTICLE 52. ENTRETIEN CHEMINÉES.-----

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fournaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramonneur juré. Ils doivent en justifier au gérant.

SECTION V.-----

ASPECT.-----

ARTICLE 53. ESTHÉTIQUE.-----

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets. Une réclame ou enseigne pourra être mise sur la partie de la façade relative aux magasins.-----

SECTION VI.-----

ORDRE INTÉRIEUR.-----

ARTICLE 54. BOIS.-----

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

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés ne pourront être montés par l'ascenseur de la cave dans les appartements, sauf cas exceptionnel autorisé par le gérant.-----

ARTICLE 55. DÉPÔTS DANS LES PARTIES COMMUNES.-----

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

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

ARTICLE 56. TRAVAUX DE MENAGE.-----

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles etc...-----

Les occupants devront en ce qui concerne le brossage des tapis et carpettes, faire usage d'appareil ménager appropriés à cet effet.-----

ARTICLE 57.-INSTALLATION DU GAZ.-----

Il est strictement défendu 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 58. ANIMAUX.-----

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

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

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

SECTION VII.-----

MORALITE TRANQUILITE.-----

ARTICLE 59. OCCUPATION EN GENERAL.-----

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

Le rez-de-chaussée peut être affecté à usage de magasin ainsi qu'il sera dit ci-après.-----



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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.-----

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F., T.F. et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.-----

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

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

ARTICLE 60.-BAUX.-----

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

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

ARTICLE 61.-CHARGES MUNICIPALES.-----

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

SECTION VIII.

DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 62.- DESTINATION DES APPARTEMENTS.

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

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

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

Si l'exercice d'une profession libérale entraîne dans l'immeuble de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

Le rez-de-chaussée pourra être affecté à usage de magasin ou commerce en général en gros ou en détail.

ARTICLE 63.- PUBLICITE.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble. Cette règle ne vaut pas pour la partie de la façade allant du niveau du sol jusque et y compris le premier étage; sur cette partie de mur, le propriétaire du rez-de-chaussée a le droit d'apposer toute publicité, sous quelque forme qu'elle soit.

Sous la réserve précitée, aucune inscription (sans annonces pour visites ou location) ne pourra être placée, aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

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

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

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

ARTICLE 64. DEPOTS INSALUBRES.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques d'incendie et d'explosions. Les règles précitées de l'article 64 ne sont pas d'application pour le rez-de-chaussée (y compris réserve magasin).

SECTION IX.

CHAUFFAGE CENTRAL - EAU CHAUDE.

ARTICLE 64. FONCTIONNEMENT.

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans les locaux.

La distribution d'eau chaude est assurée toute l'année.

SECTION I.-----

ENTRETIEN DES LOCAUX.-----

ARTICLE 66.-FEMME D'OUVRAGE OU SERVICE D'ENTRETIEN.-----

Si une femme d'ouvrage est choisie, ce sera le gérant qui fixera sa rémunération: elle pourra être congédiée par le gérant sans avoir à en référer au conseil de gérance.-----

Le gérant ne pourra cependant engager pour ce service une dépense supérieure à mille francs par mois sans en référer au conseil de gestion. Le travail d'entretien pourra être confié à une maison spécialisée.-----

Le service de la femme d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues. Elle devra notamment :-----

1°)tenir en parfait état de propreté les communs et trottoirs.-----

2°)évacuer les ordures ménagères.-----

3°)en général faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général du bâtiment pour autant que ses heures de prestations le lui permettent.-----

La femme d'ouvrage n'a d'ordres à recevoir que du gérant ceci sans préjudice à la déférence dont elle doit faire preuve vis-à-vis de tous les occupants de l'immeuble et leur visiteurs.-----

Le gérant sera tenu de congédier la femme d'ouvrage si le conseil de gestion le décide. A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué du conseil de gestion.-----

La femme d'ouvrage ne pourra pas s'occuper des travaux ménagers pour les occupants ni exécuter des travaux dans les parties privatives sans autorisation donnée par le gérant.-----

SECTION XI.

GERANCE.

ARTICLE 67.-CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs.

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

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

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

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux ou moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage des voix du Président de la réunion est prépondérante.

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

ARTICLE 68.-NOMINATION DU GERANT.

Le gérant est élu par l'assemblée générale, il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Monsieur Parent précité nommera le premier gérant pour la première période de trois ans.

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

ARTICLE 69.-ATTRIBUTIONS DU GERANT.

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

Il surveille la Société de Nettoyage, donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.-----

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

ARTICLE 70.-ENTRETIEN GENERAL .-----

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble

ARTICLE 71.-CONTESTATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

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. COMPTES DU GERANT.-----

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

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques fixées par l'assemblée générale.-----

ARTICLE 73.-PROVISIONS.-----

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

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

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fond

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; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.-----

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

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

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

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher 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.-----

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

SECTION XII.-----

CHARGES COMMUNES.-----

ARTICLE 74.-DETERMINATION.-----

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges liées des besoins communs sont supportées

par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses de chauffage et les frais relatifs à l'usage de l'ascenseur.-----

Tels sont : les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage et les versements légaux de la Sécurité Sociale; les frais d'achat d'entretien et de remplacement du matériel et du mobilier communs, boîtes à ordures: ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes, etc...

ARTICLE 75.-EAU-GAZ-ELECTRICITE.-----

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

ARTICLE 76.-MODIFICATIONS.-----

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

SECTION XIII.-----

DISPOSITIONS GENERALES.-----

ARTICLE 77.-LITIGES.-----

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.-----

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.---

Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage prévu dans l'acte de base auquel les présentes sont annexées



ARTICLE 78.-DIVERS.

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

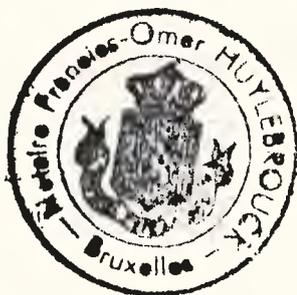
Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en font la demande.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

Suivent les signatures.

Enregistré le 1er septembre 1966 à Bruxelles Actes Civils et Successions V Vol. 675 Folio 74 Case 9 Rôles seize Renvois dix Reçu cent francs (100,-). Le Receveur Sé V. DONO



POUR EXPEDITION CONFORME.

[Handwritten signature]

not n° 4162

aire	457	50
aire	267	50
total	1514	00

Transcrit à Bruxelles, 3^e bureau

le *premier* septembre 1900 *suivant*

vol. *2209*, n° *3*, et inscrit d'office

vol. *2209*, n° *3* Reçu mille cent francs

Réf. *180* Le Conservateur des Hypothèques,
P. DEFESCHE

[Handwritten signature]