12536

ACTE DE BASE.

REPERTOIRE N° 43.01

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE TROIS LEVINGT QUATRE OCTO
Devant nous Maitre AndréINGEVELD, Notaire à Ixelles à
intervention de Maitre Antoon DE WEERT, Notaire à Ber
ONT COMPARU

I. Monsieur Franciscus-Clément DE BLOCK, ent
preneur de menuiserie, né à Berlare le cinq janvier m
neuf cent trente et un et son épouse qu'il assiste et
torise Madame Marguerite-Alexandrine VEREECKEN, sans
fession, née à Appels le onze octobre mil neuf cent v
cinq, demeurant ensemble à Berlare, Hogeweg 6.

Mariés sous le régime de la communauté réduit
aux acquêts suivant contrat reçu par le notaire Antoo
Weert à Berlare le onze aout mil neuf cent cinquante

2. Monsieur Andréas DE BLOCK, entrepreneur d
uiserie, né à Berlare le six septembre mil neuf cent
te deux et son épouse qu'il assiste et autorise Madam
riette-Léontina-Joséphina DE BOCK, sans profession, n
Zele le quinze mai mil neuf cent trente huit, demeura
semble à Berlare Hogeweg 4.

Mariés sous le régime de la communauté réduit
aux acquêts suivant contrat reçu par le Notaire Louis
teloot à Zele le quinze avril mil neuf cent ~~cinquante~~
soixante quatre.

3. Monsieur Marcel DE BLOCK, entrepreneur de
uiserie, né à Berlare le vingt mai mil neuf cent tre
quatre et son épouse qu'il assiste et autorise Madame
ria-Joséphe-Elodia DE MEYER, sans profession, née à O
mere le premier avril mil neuf cent trente quatre dem
rant ensemble à Berlare Nieuwstraat 6.

Mariés sous le régime de la communauté réduit
aux acquêts suivant contrat reçu par le Notaire Antoo
Weert à Berlare le onze juillet mil neuf cent cinquant
neuf.

Lesquels comparants nous ont requis de dresse
ainsi qu'il suit l'acte de base d'un immeuble divisé e
appartements, flats, bureaux et emplacements pour voit
qui sera érigé sur l'emplacement de deux maisons de co
ce et de rapport situées à Ixelles chaussée de Wavre 1
et 135 mentionné au cadastre [illegible]

BELGIQUE 100 F. BELGIE

S 753u3

Premier feuillet

Mimi et Michel Breithof
Chaussée de Wavre 135
Boite 5
1050 Bruxelles
Tel. 02-5021502

→ MRE

ACTE DE BASE.

REPERTOIRE N° 43.01

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE TROIS LE VINGT QUATRE OCTO
Devant nous Maitre André INGEVELD, Notaire à Ixelles à
intervention de Maitre Antoon DE WEERT, Notaire à Ber
ONT COMPARU :

I. Monsieur Franciscus-Clément DE BLOCK, ent
preneur de menuiserie, né à Berlare le cinq janvier m
neuf cent trente et un et son épouse qu'il assiste et
torise Madame Marguerite-Alexandrine VEREECKEN, sans
fession, née à Appels le onze octobre mil neuf cent v
cinq, demeurant ensemble à Berlare, Hogeweg 6.

Mariés sous le régime de la communauté réduit
aux acquêts suivant contrat reçu par le notaire Antoo
Weert à Berlare le onze aout mil neuf cent cinquante-

2. Monsieur Andréas DE BLOCK, entrepreneur d
nuiserie, né à Berlare le six septembre mil neuf cent
te deux et son épouse qu'il assiste et autorise Madam
riette-Léontina-Joséphina DE BOCK, sans profession, n
Zele le quinze mai mil neuf cent trente huit, demeura
semble à Berlare Hogeweg 4.

Mariés sous le régime de la communauté réduit
aux acquêts suivant contrat reçu par le Notaire Louis
teloot à Zele le quinze avril mil neuf cent ~~cinquante~~
soixante quatre.

3. Monsieur Marcel DE BLOCK, entrepreneur de
nuiserie, né à Berlare le vingt mai mil neuf cent tre
quatre et son épouse qu'il assiste et autorise Madame
ria-Joséphe-Elodia DE MEYER, sans profession, née à O
mere le premier avril mil neuf cent trente quatre deu
rant ensemble à Berlare Nieuwstraat 6.

Mariés sous le régime de la communauté réduit
aux acquêts suivant contrat reçu par le Notaire Antoo
Weert à Berlare le onze juillet mil neuf cent cinquant
neuf.

Lesquels comparants nous ont requis de dresse
ainsi qu'il suit l'acte de base d'un immeuble divisé e
appartements, flats, bureaux et emplacements pour voit
qui sera érigé sur l'emplacement de deux maisons de co
ce et de rapport situées à Ixelles chaussée de Wavre I
et I35, contenant ensemble en superficie d'après titre
ares.

Et préalablement ils ont exposé :

I. Que suivant acte reçu par le notaire Antoo
Weert à Berlare le premier juillet mil neuf cent soixa
huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à
xelles le quinze juillet suivant, volume 3863 numéro 1
ils ont acquis chacun pour un/tiers indivis, de I. Mon
sieur Jean Paul-François De Potter, assureur, demeuran
Gouvy, route d'Houffalize I2 et 2. Mademoiselle Anne-M
Suzanne De Potter, Architecte d'intérieur, demeurant à
vy route d'Houffalize I2, les biens ci-après :

COMMUNE D'IXELLES

I°) Une maison de commerce et de rapport, sit
chaussée de Wavre I35, cadastrée Section A numéro 949/
pour une superficie de trois ares quatre vingt centiar

2°) Une maison de commerce et de rapport, sit
chaussée de Wavre I33, cadastrée Section A numéro 949/
pour une superficie de deux ares vingt centiares.

BELGIQUE 100 F. BELGIE

S 875303

Premier feuillet

ORIGINE DE PROPRIETE

Mademoiselle Anne-Marie DE POTTER était propriétaire de l'immeuble I35 chaussée de Wavre etMonsieur Jean Paul De Potter de l'immeuble I33 chaussée de Wavre pour les avoir recueilli à titre de legs particulier dans la succession de : a) Monsieur Fernand-Charles-Léon-Jean Hubert Thiry, en son vivant sans profession, célibataire décédé à Woluwé Saint Pierre le onze avril mil neuf cent soixante quatre, sans laisser d'héritier réservataire;b) Mademoiselle Jéanne Thiry, en son vivant sans profession et célibataire, décédée à Etterbeek le seize mars milneuf cent soixante cinq sans laisser d'héritier réservataire.

Par son testament public dicté au notaire Pierre Van Halteren ayant résidé à Bruxelles le huit octobre mil neuf cent cinquante quatre, enrégistré FernandThiry avait institué pour sa légataire universelle JeanneThiry précitée.

Par ses testament dictés au même notaire Van Halteren respectivement le neuf novembre mil neuf centcinquante quatre, cinq juin et seize septembre mil neuf cent soixante quatre tous enrégistrés Jeanne Thiry les biens précités aux consorts De Potter prénommés ainsi qu'il a été mentionné ci dessus.

La délivrance des legs précités a été consentie par acte reçu par les notaires Pierre Van Halteren à Bruxelles et Raucq à Bruxelles, à l'intervention des notaires Cols d'Anvers et Van Cauwenbergh de Lierre le vingt sept septembre mil neuf cent soixante cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le huit novembre suivant volume 3.332 numéro I9, en présence des héritiers légaux de la défunte, savoir : a) Madame Alice-Jenny Marie Lowet, sans profession, veuve de Monsieur Constant Tydgadt à Bruxelles; b) Madame Marthe-Marie-Alphousine Lowet, sans profession, veuve de Monsieur Joseph Van Cauwenbeggh à Anvers; C) Madame Germaine-Marie-Jenny-Juliette Lowet, sans profession, épouse de Monsieur Louis-Auguste van den Wildenberg, professeur demeurant à Deurne; D) Madame Suzanne-Marie-Ernestine-Joseph Vrancken, sans profession, épouse de Monsieur Ludovic-Théodor-Léon-Marie Jozef Bekaert, sans profession, demeurant à Woluwé Saint Pierre; e) Madame Madeleine-Jeanne-Georgette-Marie Vrancken, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Marie-Marcel Ghislain-Hubert-Joseph Lafosse, commerçant à Uccle.

Les biens précités appartenaient originairement à Fernand et Jeanne Thiry pour les avoir recueillis dans la succession de leurs Père et Mère et pour en être propriétaires depuis plus de trente ans.

Tous acquéreurs d'appartements et locaux privatifs composant l'immeuble régi par les présentes devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autre titre qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition, qui leur sera remise par les vendeurs, après paiement intégral du prix.

II. Que les comparants ont fait établir les plans de l'immeuble à ériger sur l'emplacement des deux immeubles prédécrits par Monsieur l'Architecte André Lecomte, inscrit au tableau de l'Ordre du Brabant et dont les bureaux sont installés à Molenbeek Saint Jean (I.080 Bruxelles) Boulevard Louis Mettewie 63.

Que l'autorisation de construire a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins d'Ixelles, le

le dix août mil neuf cent septante trois N°71/AB.4455.-
Les travaux de construction de l'immeuble com
menceront le premier décembre ---- mil neuf cent septant
trois, ils seront terminés quant aux parties privatives,
pour le t r e n t e j u i n mil neuf cent septante ~~trois~~
~~tre~~ au plus tard, sauf prolongation de ce délai par suit
de cas fortuits ou de cas de force majeure à justifier.

ANALYSE DES PLANS

LE PLAN figure le niveau des sous sols et du
rez de chaussée, ainsi que le schéma des installations s
nitaires.

Sur le plan du sous sol on remarque :a) des
parties communes : l'escalier et sa cage, l'ascenseur et
sa cage, la cabine de transformation du courant électriq
la chaufferie avec les éléments qui s'y trouvent, le loc
pour les compteurs ~~de gaz et~~ d'électricité, un local pou
le matériel d'entretien, l'emplacement réserve au réser-
voir à mazout et le dit réservoir, le palier commun, l'a
rivée du passage carrossable et l'aire de manoeuvre don
nant accès aux emplacements pour voiture, le réseau des é
gouts sous l'immeuble avec les regards et chambres de vi
te;

b) des parties privatives : Dix huit emplace-
ments pour voiture numérotés de un à dix huit inclus com
portant chacun :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : L'e
placement proprement dit tel qu'il est figuré au dit pla
numéro UN;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :TROI
millièmes des parties communes dont le terrain.

Sur le plan du rez de chaussée, on remarque :

a) des parties communes : le porche, l'entrée
ou se trouve les boites aux lettres parties privatives,l
hall, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, le
passage carrossable menant aux sous sols, ~~le local marqu~~
~~du plan "local entretien et gérance immeuble"~~, l'élément
jardin couvrant le sous sol à l'arrière de l'immeuble,av
la coupole éclairant le local aux sous sols et les éléme
de ventilation du garage, avaloir et galerie; un water-
closet avec lavabo;

b) une partie privative, étant l'élément priv
tif sis au rez de chaussée, comportant :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Une
partie privative marquée magasin au plan et à aménager e
un water-closet avec lavabo; Une grande terrasse à l'arri

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Cen
trente deux/millièmes des parties communes dont le terra

LE PLAN DEUX figure l'étage type situation qu
se retrouve aux quatre niveaux au dessus du rez de chaus
sée, l'étage en recul (niveau du cinquième étage ou étag
technique) et le profil des mitoyens.

On y remarque : a) des parties communes :l'es
calier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, les dégagemen
au paliers communs, les gaines de ventilation ed de fumé

b) des parties privatives :

I°) Pour les étages type situation qui se re-
trouve aux niveaux des premier,deuxième,troisième et qua

7

7++ juin
[illegible]
[illegible] FEUILLET
[illegible] le local marqué
[illegible]lan;local entre-
[illegible] et gérance immeu

trième étage.

Les appartements de type A sont dénommés A.un au premier étage, A.deux au deuxième étage, A.trois au troisième étage et A. quatre au quatrième étage et sont situés à gauche en regardant de la chaussée de Wavre la façade principale de l'immeuble.

Chacun de ces appartements de type A comporte:

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE :Hall d'entrée avec vestiaire; en façade chaussée de Wavre :Un living et une cuisine; salle de bain avec water-closet; En façade arrière : deux chambres dont l'une donnant sur terrasse et cette terrasse;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Cinquante huit/millièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'immeuble.

Les flats de type B, en façade arrière sont dénommés B.un au premier étage, B.deux au deuxième étage B trois au troisième étage et B.quatre au quatrième étage.

Chacun de ces flats de type B comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE :Hall d'entrée, salle de bain avec water-closet, cuisine et living avec terrasse en façade arrière;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :Vingt cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

Les flats de type D en façade chaussée deWavre sont dénommés D.un au premier étage, D.deux au deuxième étage, D.trois au troisième étage et D.quatre au quatrième étage.

Chacun de ces flats de type D comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE :Hall d'entrée, salle de bain et cuisine; en façade chaussée de Wavre : living;

B.- En COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :Vingt cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

Les appartements se trouvant à droite en regardant de la chaussée de Wavre la façade principale de l'immeuble sont de type C et dénommés C.UN au premier étage, C.deux au deuxième étage, C.trois au troisième étage et C.quatre au quatrième étage.

Chacun de ces appartements de type C comporte

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE :Hall d'entrée avec vestiaire; en façade chaussée de Wavre:living et cuisine, sas, water-closet et salle de bain; en façade arrière : deux chambres dont une donnant sur terrasse et cette terrasse;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Cinquante huit/millièmes des parties communes dont le terrain.

AU CINQUIEME ETAGE OU ETAGE TECHNIQUE on remarque les parties privatives suivantes :

A gauche en regardant de la chaussée de Wavre la façade principale de l'immeuble l'appartement dénommé A. CINQ comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE :Hall d'entrée avec vestiaire; En façade chaussée de Wavre:living et cuisine donnant sur grande terrasse et cette terrasse; sas donnant accès au water-closet et à la salle de bain et ces deux locaux; en façade arrière : deux chambres donnant sur terrasse et cette terrasse;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Soi xante et un/millièmes des parties communes dont le terra assiette de l'immeuble.

Le flat dénommé B.cinq au cinquième étage à l arrière de l'immeuble comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hal d'entrée, salle de bain et cuisine; living donnant sur t rasse en façade arrière;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : VIN SIX/millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement dénommé C.CINQ au cinquième éta à droite en regardant de la chaussée de Wavre la façade principale de l'immeuble comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hal avec vestiaire; En façade chaussée de Wavre : cuisine et living donnant sur terrasse et cette terrasse; sas donna accès au water-closet et à la salle de bain; en façade a rière : deux chambres donnant sur terrasse et cette terr se;

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Soix te trois/millièmes des parties communes dont le terrain.

LE PLAN TROIS figure la façade principale de immeuble donnant vers la chaussee de Wavre et la coupe en Ce plan ne nécessite aucun commentaire.

Les comparants s'obligent à construire l'imme ble conformément aux plans ci dessus analysés qui sont c formes aux plans soumis à l'Administration Communale d'I xelles pour l'obtention de l'autorisation de batir; ces plans ont été signés de varietur par les comparants et no Notaire pour demeurer annexés au présent acte de base do ils font partie intégrante. Il est fait observer que ##

Les comparants se réservent le droit de modi- fier la destination des éléments privatifs se trouvant a niveau du rez de chaussée, de les diviser en plusieurs é ments privatifs, en créant le cas échéant des parties co munes spéciales à ces éléments privatifs.

Les plans ci dessus analysés pourront subir l modifications qui seraient nécessaires :

I. Pour satisfaire aux exigences des services de l'Urbanisme et des administrations publiques ou privé fournissant notamment l'eau, ~~le gaz~~, l'électricité, le t léphone, la télédistribution etc...

2. Pour exécuter les travaux de construction se conformant aux nécessités de l'art de batir;

3. Pour améliorer l'utilisation des parties c munes;

4. Pour réaliser les modifications ci-après a torisées.

Il est toujours permis :

a) de réunir en un seul deux ou plusieurs app tements de l'immeuble se trouvant au même niveau;

b) de réunir deux ou plusieurs appartements s trouvant à des niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond pour former un duplex, ces éléments tant réunis par des escaliers intérieurs.

Dans ces deux cas, les quotités attachées à c éléments privatifs ainsi réunis seront additionnées.

c) d'enlever d'une appartement une pièce ou p

BELGIQUE 100 F. BELGIE

U [illegible] 349

OISIEME FEUILLET

contrairement aux ndications figurant ur les plans, l'im euble à ériger n'est as desservi par le a[illegible].

tie de pièce pour l'incorporer à l'appartement voisin;

Dans ce cas les quotités dans les parties communes attachées aux éléments privatifsainsi modifiés seront redistribués par les soins du notaire détenteur de la minute de l'acte de base;

d) de modifier la distribution intérieure des éléments privatifs;

e) après avoir effectué les modifications ci-dessus envisagées, il est encore permis de revenir à la conception première ou à toute autre ~~compatablie~~ compatible avec la technique et la solidité de l'immeuble.

Mais au niveau de chaque étage au dessus du rez de chaussée il ne pourra y avoir plus d'éléments privatifs par niveau que ceux établis par les présentes.

L'aménagement en jardin de la partie située au rez de chaussée au dessus de l'élément garage étant exigé par les prescriptions urbanistiques, les frais d'entretien de ce jardin constituent une charge commune, à répartir par millième.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Les comparants déclarent opérer la division juridique de l'immeuble en dix huit emplacements pour voiture au niveau des sous sols, un élément magasin ou bureau au rez de chaussée, cinq appartements de type A, cinq flats de type B, quatre flats de type D et cinq appartements de type C.

Cette déclaration de volonté consignée au présent acte opère la création d'autant de fonds distincts qu'il y a d'appartements, flats, magasin ou bureau et emplacement pour voiture composant l'immeuble.

Chaque élément privatif comporte outre sa partie qui appartient en propriété privative et exclusive à un propriétaire un certain nombre de millièmes dans les parties communes; l'aliénation de l'élément privatif comporte nécessairement l'aliénation de la quote part dans les parties communes qui y est attaché.

La constitution d'hypothèque ou autres droits réels porte à la fois sur l'élément privatif et les quotités dans les parties communes.

Les emplacements pour voiture peuvent être vendus ou loués à des personnes qui ne sont pas propriétaires ou occupants d'appartements ou flats de l'immeuble mais les premiers nommés devront respecter le présent acte de base et son annexé le règlement de copropriété y attaché et supporter leur quote part dans les dépenses de l'immeuble (charges communes).

La division ainsi faite est définitive, mais elle ne fait pas obstacle aux modifications ci dessus autorisées.

R EGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

La division de l'immeuble en fonds distincts est génératrice de la création des parties communes et nécessite l'établissement d'un règlement général de copropriété.

En vue de prévenir toutes difficultés dans les rapports de voisinage , de propriété, de copropriété et autres et d'assurer l'administration des parties communes leur entretien, leur réparation, leur conservation et éventuellement leur reconstruction et celle de tout l'immeu-

ble, les parties aux présentes ont établi un règlement général de copropriété.

Ce règlement oblige les parties aux présentes propriétaires originaires de tous les éléments privatifs composant l'immeuble et il oblige leurs successeurs, ayants cause et ayants droit à tous titres.

Le statut réel constituant la première partie du règlement de copropriété s'impose à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, présents et à venir, ainsi qu'à leurs héritiers et successeurs à tous titres à quelque titre que ce soit; il leur est opposable par le seul fait de la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Les dispositions de ce statut sont immuables, sauf accord unanime des copropriétaires de l'immeuble, pris en assemblée générale et constaté par acte notarié transcrit au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

La deuxième partie du règlement de copropriété constitue le règlement d'ordre intérieur et concerne la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun.

Il n'est pas de statut réel et peut être modifié dans les conditions qu'il détermine; ces modifications seront constatées dans les procès verbaux des assemblées générales qui indiqueront de façon précise les modifications décidées et le nouveau texte adopté, lequel sera transcrit dans le livre de gérance, contenant les procès verbaux des assemblées générales.

Ce livre de gérance devra être communiqué à tous les copropriétaires qui le demandent, lesquels devront reconnaitre en avoir pris connaissance.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur devront être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Ce règlement général de copropriété a été lu entier aux comparants qui en ont paraphé chaque feuille ainsi que nous notaire et qui l'ont ensuite signé de varietur ainsi que nous Notaire.

CAHIER DES CHARGES

Les comparants ont fait établir un cahier des charges descriptif des matériaux, ouvrages et fournitures et appareillages, qui seront utilisés pour la construction de l'immeuble.

En ce qui concerne la description des matériaux utilisés pour la construction des parties communes, aucune modification ne peut en principe, y être apportée, sans l'accord de tous les copropriétaires de l'immeuble et des comparants aux présentes.

Par contre en ce qui concerne les parties privatives le cahier des charges peut être modifié par une convention particulière, entre les comparants et l'acquéreur de l'élément privatif, convention déterminant ces modifications et le prix de celles-ci.

Les comparants se réserve le droit de remplac

BELGIQUE 100 F. BELGIE

U 6 824

QUATRIEME FEUILLET

les matériaux décrit au cahier des charges par d'autres de qualité au moins égale, dans le cas de difficultés d'approvisionnement ou de délais trop longs de livraison de nature à retarder l'exécution des travaux ou dans un but d'amélioration de l'immeuble.

Un exemplaire de ce cahier des charges dont chaque feuillet a été paraphé par les comparants et nous Notaire a été signé par les comparants et nous notaire pour demeurer annexé au présent acte.

Ce cahier des charges n'étant pas générateur de droits réels immobilier ne sera pas reproduit dans l'expédition de l'acte de base soumise à la transcription.

~~RESERVE DE MITOYENNETE~~

~~Les comparants conservent le droit réel de mitoyenneté en ce qui concerne les murs extérieurs de pignon et de cloture, qu'ils ont fait ériger sur la limite des propriétés voisines.~~

~~En conséquence ils auront seuls le droit de faire procéder au cubage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés de toucher à leur profit exclusif l'indemnité à payer par les propriétaires voisins et d'en donner quittance.~~

~~Si pour la perfection de la cession, le concours des copropriétaires était jugé nécessaire, ce concours devra être prêté gracieusement, à première réquisition des comparants, à peine de dommages et intérêts.~~

~~Le fait d'être titulaire de ce droit réel de mitoyenneté des murs de pignon et de cloture n'oblige pas les comparants à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation et éventuellement de reconstruction de ces murs, ces derniers n'assumant aucune responsabilité du fait de la possession par eux de ce droit réel de mitoyenneté.~~

PROGRAMME JURIDIQUE

Dans le cas de vente des éléments privatifs faisant partie de l'immeuble régi par les présentes avant l'achèvement de la partie privative et la réception provisoire de celle-ci, la vente se fera conformément aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et l'arrêté royal du vingt et un octobre suivant assurant la protection des acquéreurs de biens d'habitation sur plans ou en cours de construction.

Toutefois les comparants n'étant pas entrepreneur agréés et ne pouvant fournir la garantie d'achèvement telle qu'elle est prévue par ces dispositions, les acquéreurs devront dans l'acte notarié d'acquisition renoncer expressément à la dite garantie.

Les amateurs d'appartements, flats, bureau ou magasin et emplacements pour voiture concluront avec les comparants un contrat de vente portant sur l'élément privatif supposé édifié et qui devra être conforme aux plans et cahier des charges annexés aux présentes, avec ses accessoires étant la quote part fixée par l'acte de base dans les parties communes, dont le terrain.

Cette vente aura lieu sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, avec toutes les servitudes actives et

passives et tous les droits et les obligations résultar du présent acte de base, sans garantie concernant la co tenance indiquée du terrain assiette de l'immeuble, tout différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur fut-elle même supérieur à un/vingtième en plus ou en moins devant faire profit ou perte pour les acquéreurs.

Le prix de vente devra être payé par l'acquéreur aux époques fixées par la convention particulière tervenue entre ce dernier et les comparants et reprise dans l'acte notarié d'acquisition; si les époques de pai ment sont déterminées par un stade d'achèvement de la construction ce dernier sera signalé à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance et les paiements deviennent dans ce cas exigible par la seule échéance de ce délai huit jours.

A défaut de paiement à l'une des échéances fixées dans l'acte notarié du selon le mode déterminé par cet acte, la somme due deviendra de plein droit et sans mise en demeure exigible et productive d'intérêts au ta de pour cent l'an net d'impots et de précomptes.

En outre après un commandement resté infructueux durant trente jours, à ~~d'une~~ défaut de paiement à l'une des échéances fixées comme indiqué ci dessus, tou le solde resté du sur le prix deviendra de plein droit xigible et productif d'intérêts au taux de cinquante centimes pour cent l'an à partir du commandem jusqu'au paiement et dans ce cas les vendeurs auront la faculté soit de demander la résolution de la vente avec dommages et intérêts soit de poursuivre l'exécution de convention par toutes voies de droit et notamment par la vente des biens conformément aux dispositions du nouveau code judiciaire.

Pour sureté et garantie du paiement du solde resté du sur le prix et de trois années d'intérêts privi légiés par la loi au taux fixé ci dessus, il sera pris comme de droit inscription d'office lors de la transcrip tion de l'acte notarié d'acquisition.

Les vendeurs pourront toutefois dispenser le conservateur des hypothèques de prendre la dite inscription d'office, mais aux conditions suivantes :

1. Les acquéreurs devront dans l'acte notarié d'acquisition s'interdire d'aliéner ou d'hypothéquer les biens acquis par eux avant le paiement intégral du prix en principal intérêts et accessoires; s'ils doivent contracter un emprunt pour payer ce prix, ils devront en in former les vendeurs et consentir délégation sur les fond empruntés au profit de ces derniers, ces fonds devant ê tre suffisants pour payer le solde resté du;

2. Les acquéreurs devront dans l'acte notarié d'acquisition donner mandat irrévocable à une personne d signée par les vendeurs pour hypothéquer au profit de ce derniers les biens acquis pour une somme correspondant à dix pour cent du prix d'acquisition, cette affectation h pothécaire éventuelle dont les frais seront assumés par les acquéreurs étant destinée à assurer le paiement de l taxe sur la valeur ajoutée et le remboursement de tous les frais de poursuites et d'exécution, en cas de défail

CINQUIEME FEUILLET

lance des acquéreurs.

DELAI D'ACHEVEMENT-RETARDS-INDEMNITES

Le délai d'achèvement de la partie privative sera indiqué dans chaque contrat particulier; ce délai sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de cas de force majeure à justifier.

Parmi ces cas; il y a conventionnellement la guerre, la mise de l'armée sur pied de paix renforcé mes grèves dans l'industrie du Batiment et des transports les troubles politiques et sociaux, les intempéries(pluies persistantes et gelées, dans la mesure où elles sont de nature à empêcher ou retarder l'exécution rationnelle des travaux et l'approvisionnement du chantier, ainsi que tous autres événements ou circonstances indépendants de la volonté des entrepreneurs et fournisseurs.

Ce délai sera prolongé également si l'acquéreur commande des modifications ou des travaux supplémentaires et il sera prolongé d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté par l'acquéreur, à effectuer des paiements devenus exigibles.

Les vendeurs auront le droit d'imputer toutes sommes versées par l'acquéreur, d'abord sur le cout des travaux supplémentaires commandés par ce dernier, ensuite sur tous frais de poursuites et tous intérêts dus par suite de retard de paiement.

EN CAS DE RETARD NON JUSTIFIE DANS LA LIVRAISON DE LA PARTIE PRIVATIVE, l'acquéreur aura droit a une indemnité dont le montant sera représenté par une somme d'argent correspondant à cent francs par jour de retard s'il s'agit d'un flat et cent cinquante francs par jour de retard s'il s'agit d'un appartement, au moment ou le retard sera reconnu comme n'étant pas justifié.

Mais cette indemnité ne prendra cours qu'après une mise en demeure, faite par exploit d'huissier et si le retard est injustifié.

Cette indemnité étant stipulée à titre de clause pénale, aucune autre sanction ne pourra être réclamée pour cause de retard dans la livraison.

RECEPTION - LIVRAISON - AGREATION

Dès que les travaux seront terminés dans la partie privative, la réception provisoire de ceux ci pourra être réclamée par les vendeurs, lesquels pourront également exiger la réception des parties communes, dès que celles-ci seront achevées.

Pour cette dernière réception, il sera tenu compte que le chauffage central, l'ascenseur et certains autres éléments communs font l'objet de réceptions spéciales et que la peinture des accès communs n'est généralement effectuée que lorsque les personnes devant occuper les appartements et flats y seront installés.

En conséquence les vendeurs se réservent le droit de faire procéder à des réceptions partielles.

S'il s'agit des parties privatives la réception est l'oeuvre des vendeurs, représentés par leur architecte et par l'acquéreur.

S'il s'agit des parties communes, la réception est l'oeuvre des vendeurs, représentés par leur Architecte et par le délégué des copropriétaires nommé à cet effet par l'assemblée générale, à la simple majorité

des voix et muni des pouvoirs nécessaires à cette fin.

Le délégué des copropriétaires pourra se faire assister d'un expert ou d'un organisme spécialisé, mais l honoraires et frais résultant de ces interventions seron à charge des copropriétaires.

S'il est reconnu que tout a été exécuté conformément aux plans et cahier des charges, avec éventuellemen les modifications convenues entre parties, le procès ver le mentionnera, la livraison sera faite et la réception provisoire s'il s'agit des parties privatives, la réception définitive s'il s'agit des parties communes sera fa te.

Si lors de l'examen des ouvrages, il apparaissait que des retouches sont à faire, qu'il existe des mal çons ou des manquements, le procès verbal les détaillera minutieusement et les vendeurs feront opérer les redress ments nécessaires par les corps de métier à ce qualifiés

Les procès verbaux seront dressés en double ex plaires et signés par chacune des parties.

Si après une mise en demeure faite par simple tre recommandée, le propriétaire des biens vendus s'il s git des parties privatives, le délégué des copropriétair s'il s'agit des parties communes s'abstient durant quinz jours de procéder à la livraison, les vendeurs comparant aux présentes pourront sur simple requête demander au Pr sident du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, la nomination d'un expert, avec mission d'assister à la séa ce de livraison agréation.

Le délégué des copropriétaires nommé par l'ass blée générale ou l'expert commis de la manière indiquée dessus engagera valablement et sans recours tous les cop priétaires pour la réception des parties communes.

L'expert commis de la même façon pour réceptio ner l'élément privatif d'un propriétaire défaillant repr sentera valablement et définitivement ce dernier.

Les vendeurs pourront s'opposer à la prise de session, avant qu'il ne soit procédé à la réception prov soire de la partie privative ou également si partie dupr des ventes, les taxes sur valeur ajoutée et les suppléme éventuels, en cas de hausses de salaires ou de matériaux étaient pas payés.

A coté de ces livraisons et réceptions express il y a les agréations tacites, qui résultent soit de la prise de possession par le propriétaire ou son ayant cau de la partie privative, soit du paiement intégral du pri non accompagnée de réserves détaillées et précises.

Si le propriétaire prend possession de l'éléme privatif, malgré l'opposition des vendeurs, ces derniers seront en droit de prendre immédiatement aux frais des a qu'éreurs inscription hypothécaire sur les biens vendus, pour sureté du solde resté dû sur le prix de vente et d' poursuivre le recouvrement, ainsi que de toutes autres s mes dues par toutes voies de droit, sans opposition poss ble de la part de l'acquéreur maitre de l'ouvrage.

La livraison agréation ou réception provisoire couvrira définitivement tous vices apparents; le propriétaire conservera uniquement son recours pour vices caché les vendeurs restant tenus dans les limites de la réspon bilité décennale, qui grève également l'Architecte.

SIXIEME FEUILLET

REVISION DES PRIX

Les prix renseignés dans les conventions particulières (compromis de vente) et dans les actes notariés ne sont pas forfaitaires, mais sujet à revision en cas de hausses ou baisses des salaires et matériaux, dans les conditions fixées par la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

Pour effectuer ce calcul de révision, il est fixé forfaitairement que les salaires et charges sociales représentent cinquante pour cent du prix total et les matériaux trente pour cent de ce même prix.

Les vendeurs se réservent le droit de réclamer l'application de cette indexation, soit à l'occasion de chaque paiement postérieur à la hausse, soit dans le décompte final, les acquéreurs pouvant néanmoins réclamer à tous moments le calcul des hausses éventuelles.

RESERVE DE MITOYENNETES

Le rachat éventuel des mitoyennetés nécessaires à la construction se fera aux frais des comparants aux présentes.

Pour le surplus les comparants vendeurs conserveront le droit réel de mitoyenneté en ce qui concerne les murs pignons et de clotures extérieures à l'immeuble qu'ils érigeront sur la limite séparative des propriétés voisines.

Ils se réservent ce droit réel de mitoyenneté pour garantir le recouvrement de leur créance, étant l'indemnité à payer par les constructeurs sur les terrains voisins limitrophes en cas de construction sur ceux-ci.

En conséquence les comparants aux présentes auront seuls droit de procéder au cubage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, de toucher à leur profit exclusif cette indemnité et d'en donner quittance.

Si pour la perfection de l'opération, le concours des copropriétaires des parties communes était nécessaire, ce concours devra être prêté gracieusement à première réquisition des comparants aux présentes, à peine de dommages et intérêts, fixés à titre de clause pénale à cinquante francs par jour de retard, courant à partir d'une mise en demeure faite par lettre recommandée à laposte

Le fait d'être titulaire de ce droit réel de mitoyenneté des murs de pignon et de clotures n'oblige pas les comparants aux présentes à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation et éventuellement de reconstruction de ces murs, les comparants aux présentes n'assumant aucune responsabilité du fait de la possession par eux de ce droit réel de mitoyenneté.

FRAIS A SUPPORTER PAR LES COPROPRIETAIRES

Outre leur prix d'acquisition,les copropriétaires acquéreurs des biens précités auront à payer et supporter :

A.- Au titre de charges communes :

I. Les frais du présent acte de base qui constituent la première charge communes; ces frais s'élèvent à quarante francs par millième.

Le paiement de cette quote part au notaire au jour de la passation de l'acte d'acquisition donne droit à une copie sur papier libre de l'acte de base; l'expédition de cet acte ayant servi à la transcription et dont le cout est compris dans les frais ci dessus sera remis au gérant pour être rangé parmi les archives de l'immeuble

2. Les frais de fonctionnement du chauffage cen tral à allure modérée, fait avant la livraison; ces frais constituant une charge commune seront répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes qu'ils possèdent dans la copropriété et ce quel que soit le mome de l'acquisition.

Ces frais sont fait dans l'intérêt des acquéreur qui auront de ce fait leurs locaux mieux asséchés; en out ce chauffage est de nature à protéger contre l'humidité c tains éléments de la construction.

B.- Au titre de charges particulières :

I. Les acquéreurs auront à payer au moment de la passation de leur acte notarié les frais, droits et Hono raires de leur acte notarié;

2. Le cout des suppléments éventuels, en cas de hausses ou baisses des salaires et matériaux dans les con tions déterminées ci dessus, ce paiement devant nécessair ment être effectué avant toute prise de possession desbie

M A N D A T

Les comparants aux présentes déclarent constitue pour mandataires spéciaux, chacun des mandataires ayant p voirs pour ágir séparément :

I. Monsieur Franciscus DE BLOCK, prénommé sub I;
2. Monsieur Andréas DE BLOCK, prénommé sub 2;
3. Monsieur Marcel DE BLOCK, prénommé sub 3;

Auxquels ils donnent pouvoirs de pour eux et en leur nom :

Vendre aux prix, charges et conditions que le ma dataire estimera convenir tous éléments privatifs compo- sant l'immeuble ci-avant décrit avec leurs quotités dans les parties communes.

Recevoir tout ou partie du prix de vente et en donner bonnes et valables quittances;

Stipuler les modalités de paiement du solde rest du sur les prix et les sanctions en cas de non paiement a échéances.

Fixer la date d'entrée en jouissance et celle à partir de laquelle les charges seront payées et supportée par les acquéreurs;

Dispenser le conservateur des Hypothèques de pre dre inscription d'office en se réservant la faculté de prendre inscription à défaut de paiement; consentir toute cessions de rang hypothécaire;

Procéder à toutes réceptions, dresser tous actes rectificatifs ou complémentaires de l'acte de base;

Aux effets ci dessus passer et signer tous actes et procès verbaux, élire domicile et généralement faire l nécessaire.

ELECTION DE DOMICILE

En vue de l'exécution des présentes et de ses su tes les parties font élection de domicile en l'étude du N taire Ingeveld à Ixelles I62 chaussée de Wavre.

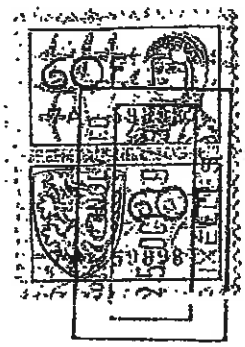
DONT ACTE fait et passé à Ixelles en l'étude.

Lecture faite les parties ont signé avec nous No taires.

EPTIEME FEUILLET

pprouvé la rature e vingt et une li- nes et vingt mots ils.

Enregistré sept rôles quatre renvois
à Ixelles 1er Bureau, le vingt cinq octobre 1900 septante trois
Vol. 60 fol. 30 case 14
Reçu : cent cinquante francs
150 frs. Le Receveur,
ROCHUS



REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

destiné à régir un immeuble divisé en appartements, flat magasins et emplacements pour voitures, à ériger sur l'emplacement de deux maisons de commerce et de rapport situées à Ixelles, chaussée de Wavre I33 et I35, cadastré Section A numéros 949/u et 949/x, pour une contenance de six ares.

CHAPITRE PREMIER : EXPOSE GENERAL

ARTICLE PREMIER :

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, règlant 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 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 sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX :

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de 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 leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS :

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

CHAPITRE DEUXIEME : STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I

Copropriété indivise et propriété privative

ARTICLE QUATRE :

Les parties communes sont divisée en mille/millièmes; ces quotités sont réparties souverainement entre les divers éléments privatifs composant l'immeuble dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

ARTICLE CINQ :

L'immeuble régi par le présent statut comporte des parties privatives, dont chacune appartient en pro-

PREMIER FEUILLET

priété privative et exclusive à un propriétaire de l'immeuble et des parties communes qui appartiennent en copropriété et indivision forcée à tous les copropriétaires de l'immeuble et à chacun d'eux pour une fraction déterminée à l'article six ci-après.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements magasins, flats et emplacements pour voiture.

ARTICLE SIX :

Tableau indiquant les quotités dans les parties communes jointes à chacun des éléments privatifs composant l'immeuble.

Au niveau des sous sols : dix huit emplacement pour voiture comportant chacun trois/millièmes des parties communes, ensemble cinquante quatre millièmes des parties communes.....54/I.000

L'élément rez de chaussée, à usage de bureau ou magasin comportant cent trente deux/millièmes des parties communes.....I32/I.000

A chacun des niveaux compris entre le premier et le quatrième étages inclus :

I) Les appartements de type A à gauche dénommés A.un au premier étage, A.deux au deuxième étage, A.trois au troisième étage et A.quatre au quatrième étage, comportant chacun cinquante huit/millièmes, ensemble deux cent trente deux/millièmes des parties communes 232/I.000

2) Les flats de type B à l'arrière, dénommés B.un au premier étage, B.deux au deuxième étage, B.trois au troisième étage et B.quatre au quatrième étage, comportant chacun vingt cinq/millièmes des parties communes, ensemble : cent/millièmes..... I00/I.000

3) Les flats de type D en façade chaussée de Havre dénommés D.un au premier étage, D deux au deuxième étage, D.trois au troisième étage et D.quatre au quatrième étage, comportant chacun vingt cinq/millièmes, ensemble cent millièmes des parties communes..... I00/I.000

4) Les appartements de type C à droite dénommés C.un au premier étage, C.deux au deuxième étage, C.trois au troisième étage et C.quatre au quatrième étage, comportant chacun cinquante huit millièmes des parties communes, ensemble deuxcent trente deux/millièmes.....232/I.000

5) L'appartement de type A à gauche au cinquième étage dénommé A.cinq comportant soixante et un/millièmes des parties communes.....6I/I.000

6) Le flat en façade arrière dénommé B cinq comportant vingt six/millièmes.....26/I.000

Ce flat situé au cinquième étage.

7) L'appartement C.cinq au cinquième étage à droite, comportant soixante trois/millièmes des parties communes.....63/I.000

ENSEMBLE : Mille/millièmes.....I.000/I.000

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations respectives des appartements, flats magasins et emplacements pour voiture, notamment par sui

te de modifications, qui seraient faites dans une parti quelconque de l'immeuble, la ventilation des millièmes telle qu'elle est établie ci dessus ne peut être modifi que de l'accord unanime des copropriétaires, statuant e assemblée générale.

ARTICLE SEPT :

Les parties communes de l'immeuble sont(la pr sente énumération étant énonciative et non limitative):

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (poutres, piliers, hourdis etc...) les gros mu de façade, des terrasses et des fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électrici tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces condui tes et canalisations se trouvant à l'intérieur des appar tements, flats et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les trottoirs, grilles et soubasse-ments.

Les éléments décrits à l'acte de base comme étant communs dans l'analyse des plans;

Les toitures et terrasses couvrant l'immeuble, avec leurs canalisations et descentes des eaux pluviales et usées.

En général sont choses communes toutes les par ties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage e clusif de l'un ou l'autre local privatif ou qui sont com muns 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 apparte-ments, flats, magasins, bureaux et emplacements pour voi ture dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel grèvent de ple droit la fraction des choses communes qui en dépend comm accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT :

Chaque partie privative comporte les parties constitutives de l'appartement ou de l'élément privatif (à l'exclusion des choses communes) et notamment les pla chers, parquets ou autres revêtements sur lesquels on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieu-res non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et à l'arrière de l'immeuble, avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières d'accès à l'élément pri vatif, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des éléments privatifs et servant à leur usag exclusif, les installations sanitaires particulières(la bos, éviers, water-closet, salle de bains etc..)les par-ties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage at tâché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonna-ges et autres revêtements, la décoration intérieure des appartements et locaux privatifs, les revêtements ou aire de marche des terrasses privatives (l'assature de ces ter rasses constituant un élément commun) soit en résumé tout

DEUXIEME FEUILLET

ce qui se trouve à l'intérieur de l'élément privatif et qui sert exclusivement à son usage; en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à l'usage de l'élément privatif par exemple conduites particulières, des eaux, du gaz de l'électricité, du téléphone, de la télévision etc..

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, ou local privatif, 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 copropriétaires.

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

ARTICLE NEUF :

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation 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 dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DIX :

Rien de 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 prise à la ~~majorité~~ majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des locaux privatifs et de l'immeuble, des fenêtres, des garde-corps, persiennes et volets extérieurs même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE ONZE :

Les propriétaires pourront établir des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale; les persiennes et volets placés à l'intérieur des appartements et locaux privatifs sont toujours autorisés.

Les propriétaires et occupants pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur elle pourra notamment interdire le placement de toute antenne sur la toiture de l'immeuble.

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

ARTICLE DOUZE :

Chaque propriétaire peut être autorisé, à pra quer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire c municuer les locaux dont il est propriétaire avec les m sons contigues, à la condition de respecter les gaines de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée générale fixera les conditions particulières de son autorisation à ce sujet.

ARTICLE TREIZE :

Les emplacements pour voiture sont destinés en principe à garer des automobiles, servant au transport des personnes, à l'exclusion des voitures de location taxis ou autres; ils peuvent également servir à garer des voitures à usage mixte, tels que station wagon, camionnettes appartenant à un occupant de l'immeuble, petits véhicules à moteur.

Les aires de manoeuvre devront rester libres en tous temps; il ne pourra jamais y être placé ou déposé quoi que ce soit.

SECTION II

Service et administration de l'immeuble

ARTICLE QUATORZE :

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 et travaux à effectuer aux choses communes.

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

ROISIEME FEUILLET

ARTICLE QUINZE :

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

ARTICLE SEIZE :

L'assemblée 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 ~~SEIZE~~ DIX SEPT :

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

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

En dehors de cette réunion annuelle l'assemblée

générale est convoquée à la diligence du Président ou 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 est valablement convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE DIX HUIT :

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 que de choses de très minime importance.

Les ~~points~~ délibérations ne peuvent porterque sur les points portés à l'ordre du jour.

ARTICLE DIX NEUF :

Les convocations sont faites huit jours franc au moins et quinze jours franc au plus par lettre recommandée; la convocation sera 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 franc au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE VINGT :

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble.

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

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

Le gérant ne pourra représenter les copropriétaires aux assemblées générales traitant de questions concernant le gérant lui même : nomination ou réélection du gérant, fixation de son traitement, approbation des comptes etcoetera.

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

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement

ou du local privatif qu'il tient en location de lui.

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

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à plusieurs propriétaires, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nupropriétaire, tous devront être convoqués aux assemblées générales et pourront 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 qui sera 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, un ascendant ou descendant dument mandaté.

ARTICLE VINGT ET UN :

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix son Président et deux assesseurs, choisis ~~en nes~~ parmi les copropriétaires; 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 VINGT DEUX :

Le bureau de l'essemblée est compésé du Président, assisté des deux assesseurs; le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT TROIS :

Il est tenu une liste de présence qui doit être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée ou par leurs mandataires; liste de présente qui sera certifiée conforme par les membres du bureau.

ARTICLE VINGT QUATRE :

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative 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 tot dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et cette assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de millièmes présents ou représentés, sauf ce qui est stipulé au présent règlement concernant les délibérations à prendre à une majorité spéciale.

QUATRIEME FEUILLET

ARTICLE VINGT CINQ:

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

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

Dans ce dernier cas, le défaillant sera considéré comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de qu'en cas de défaillance, le propriétaire défaillant serait considéré comme étant 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 du gros oeuvre ou des choses communes nécessitent une majorité des trois quarts de la totalité des voix; celles concernant l'harmonie des façades, et le syle de l'immeuble, exigent une majorité des huit cent cinquante vois.

Article vingt six:

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

ARTICLE VINGT SEPT:

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 formant ensemble le Conseil de Gérance ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée concernant l'exécution de cette mission, et ils formuleront leurs propositions.-

Trimestriellement le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier avec le relevé des dépenses générales, relatives à l'immeuble.

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

ARTICLE VINGT HUIT:

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès verbaux, inscrits dans un régistre spécial.

Ces procès verbaux sont signéspar le Président, les assesseurs et par les propriétaires qui le demandent.-

Tout copropriétaire peut consulter le régistre des procèsverbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de l'immeuble.-

SECTION III

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT NEUF:

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

ARTICLE TRENTE:

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations et travaux urgents, réparations et travaux indispensables mais non urgents, travaux non indispensables, mais entrainant un agrément ou une amélioration.

ARTICLE TRENTE ET UN:

REPARATIONS ET TRAVAUX URGENTS:

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les réparations et travaux urgents, sans devoir demander d'autorisation.

ARTICLE TRENTE DEUX:

REPARATIONS ET TRAVAUX INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS:

Les décisions sont prises par le Conseil de Gérance celui-ci sera juge du point de savoir si l'autorisation de l'assemblée générale est nécessaire, pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTE TROIS:

TRAVAUX NON INDISPENSABLESMAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION:

ARTICLE TRENTE TROIS:

Les travaux de cette catégorie doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/ millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant les trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, si les propriétaires qui vdent la dépense son disposés à en supporter le cout.

Si la décision est prise à la majorité de huit cent cinquante vois, les frais seront répartis entre tous les copæopriétaires au prorata des millièmes possédés par chacun.

ARTICLE TRENTE QUATRE:

Les propriétaires et les occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations pour l'entretien et le nettoyage des parties communes.

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

Si les copropriétairesou les occupants s'absentent ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur élément privatif à un mandataire, habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être communiqués au gérant et au Président de manière à pouvoir accéder à l'élément privatif, si la chose est nécessaire.

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

NQUIEME FEUILLET

B. IMPOTS. RESPONSABILITE CIVILE CHARGES.

ARTICLE TRENTE CINQ:

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

ARTICLE TRENTE SIX:

La responsabilité du fait de l'immeuble article I386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les principes de la copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les autres copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE TRENTE SEPT:

Dans le cas où un propriétaire ou son ayant droit augmenterait le montant des charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C. RECETTES COMMUNES.

ARTICLE TRENTE HUIT:

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire, dans la proportion du nombre de millièmes, qu'il possède dans les parties communes.

SECTION IV. ASSURANCES. RECONSTRUCTION

ARTICLE TRENTE NEUF:

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 d'après les directives de l'assemblée générale, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, ou autres, les accidents causés par l'électricité, le recours des tiers, le chomage immobilier, les déblais, en cas de sinistre, le tout pour les sommes à fixer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes, leurs échéances et ces dépenses lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun d'eux payant sa part contributive au prorata de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances et ils signeront les documents nécessaires à défaut de quoi, le gérant aura de plein droit et sans mise en demeure, le droit de signer ces documents à leur place.

ARTICLE QUARANTE:

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

ARTICLE QUARANTE ET UN:

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 des droits des cré

anciers privilégiés et hypothécaires,et la présente claus ne pourra leur porter préjudice,leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE DEUX:

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel.

Le gérant emploiera l'indemnité àa la remise e état des lieux sinistrés.

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

Si l'indemnité était supérieure aux frais de la remise en état,l'excédent sera acquis aux copropriétai res en proportion de leurs droitsdans les parties communes

b) Si le sinistre est total:

L'indemnité devra être employée àla reconstructi on de l'immeuble,à moins qu'une assemblée générale des co. propriétaires n'en décide autrement à la majorité des Trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour assurer l'exécution des travaux de reconstruction,le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété et il sera exigible dans les trois mois à partir de la date de l'assemblée qui aura déterminé le supplément,les intérêts au taux légal en matière commerciale,courant de plein droit à défaut de règlement dans ce délai.è

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

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles sur simple ordonnance,à la requête de la partie la plus diligente,avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix de ce 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 l'intérêt au taux légal en matière commerciale.

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 seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par le montant de leurs quotités dans les parties communes.

XIEME FEUILLET

ARTICLE QUARANTETROIS:

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou 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 QUARANTE QUATRE:

Si des embellissements avaient été effectués par des propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de 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.-

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 la condition d'en supporter toutes les charges et primes.-

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

CHAPITRE TROISIEME

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE CINQ:

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit, lequel pourra être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf ce qui est stipulé ci-après concernant la répartition des charges et la destination de l'immeuble, lesquelles dispositions comme le présent article ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale à l'unanimité des voix de l'immeuble.-

ARTICLE QUARANTE CINQ SIX:

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, en ce compris la peinture des chassis de fenêtre, des garde-corps, des volets, et autres dispositifs de protection devront être effectués aux époques fixées par l'assemblée générale, suivant un plan établi par celle-ci, et sous la surveillance du gérant, les frais de ces travaux sont considérés comme étant des charges communes, car elles intéressent l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble et les frais seront répartis par millièmes.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être exécutés par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble son aspect de maison soignée et de bien entretenue.

ARTICLE QUARANTE SEPT:

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, dépendant de leurs locaux, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, s'il en

est fait usage, .Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II. ASPECT

ARTICLE QUARANTE HUIT:

Les copropriétaires,les locataires et autres occupants de l'immeuble ne pourront scier,casser et fendre du bois que dans les caves.

Ils ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses,ni enseigne,ni réclame,garde-manger,linges, et autres objets visibles de l'extérieur.

SECTION III. ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE NEUF:

Les parties communes,notamment,le hall commun d'entrée,les escaliers,paliers et dégagements doivent être maintenus libres en tous temps,il ne pourra jamais y être accroché,déposé ou placé quoi que ce soit, cette interdiction vise tout spécialement les vélos,les voitures et jouets d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués dans l'immeuble;les occupants doivent utiliser à cette fin,les appareils ménagers appropriés.

ARTICLE CINQUANTE:

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

ARTICLE CINQUANTE ET UN:

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières susceptibles de se rompre sous la pression du gaz ou pour toute autre cause,ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE CINQUANTE DEUX:

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

Si l'animal ainsi toléré était source de nuisance par bruit,odeur,ou autrement,la tolérance pourrait être retirée pour l'animal incriminé,par décision de l'assemblée générale,statuant à la simple majorité des voix présentes à l'assemblée.

Le fait de ne pas se conformer à la décision de L'assemblée générale entrainera le contrevenant à une amende de cinquante francs par jour de retard,sans préjudice à toutres autres sanctions à ordonner par la voie judiciaire,ces amendes constituant une recette commune.

SECTION IV. MORALITE- TRANQUILLITE

Les copropriétaires,les locataires,domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours y habiter bourgeoisement 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 des personnes à leur service,de leurslocataires et visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal et plus spécialement aucun bruit de nature à troubler le sommeil des occupants/

:PTIEME FEUILLET

L'emploi d'instruments de musique, de postes de radiovision, pick up etc.. est autorisée, mais 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 éviter de troubler les réceptions.

Aucun moteur ne peut être installé dans l'immeuble, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers, et ceux utilisés pour les bureaux.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE:

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

ARTICLE CINQUANTE CINQ:

En cas d'infraction grave dûment constatée les baux pourront être résiliés à la demande d'un délégué des copropriétaires, mandaté à cet effet par l'assemblée générale.-

ARTICLE CINQUANTE SIX:

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

SECTION V: CHAUFFAGE CENTRAL ET..

DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

ARTICLE ~~SEPT~~. CINQUANTE SEPT

Le chauffage central et le service de l'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix présentes à l'assemblée.

Vu les facilités procurées par les installations du chauffage au mazout, l'assemblée pourra décider que le chauffage pourra en dehors de la saison normale de chauffage permanent être mis en route le temps nécessaire, pour assurer dans les locaux une température suffisante pour une occupation agréable.

Tous les frais relatifs au chauffage central sont répartis entre les copropriétaires savoir:

Trente pour cent suivant le nombre de millièmes possédés par chacun.

Septante pour cent suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur.

Les frais du service de l'eau chaude F sont répartis suivant les indications fournies par les compteurs volumétriques.

SECTION VI. ASCENSEUR

ARTICLE CINQUANTE HUIT:

L'ascenseur est une partie commune ~~spéciale pour les appartements et flats des étages.~~

~~Tous les frais généralement quelconques différents à l'ascenseur seront répartis entre les propriétaires de ces éléments privatifs à l'exclusion des propriétaires de l'élément privatif du rez de chaussée et des emplacements pour voitures qui en sont exemptés, et seront répartis en huit cent quatorzièmes, chaque élé~~

F ainsi que pour l'eau froide.

~~-ment participant pour un nombre de huit cent quatorzièmes correspondant au nombre de millièmes afférents à ces éléments. Il en sera ainsi notamment pour le contrat d'entretien, la consommation de la force motrice, les réparations de l'ascenseur etc.~~

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'Assemblée Générale statuant à la simple majorité des voix, ~~les propriétaires de l'élément rez de chaussée et des emplacements pour voiture devant s'abstenir à ce vot~~

SECTION VII. DESTINATIONS DES LOCAUX

ARTICLE CINQUANTE NEUF:

L'élément privatif du rez de chaussée, ~~est~~ sont destinés à l'installation de bureaux ou magasins, les appartements des étages sont destinés à l'habitation résidentielle ou à l'exercice d'une profession libérale.

En aucun cas la profession ainsi exercée ne pourra troubler la jouissance des occupants par bruit, odeur ou autrement.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble provoquait l'usage intensif de certainespparties communes, le titulaire de la profession libérale aurait à s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté pour cet usage dans la mesure ou il dépasse la normale.

Les bureaux du rez de chaussée peuvent être utilisés pour l'installation de tous bureauxquelconques, sans aucune restriction, de salles d'exposition et de dépôts, à l'exclusion de matièresdangereuses ou inflammables ou qui par l'odeur causeraient un désagrément grave pour les autres occupants.

ARTICLE SOIXANTE:

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, hall d'entrée, et dégagements.

Cependant il est permis d'apposer sur la porte d'entrée, des appartements ou à côté d'elle une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant, le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.-

Chacun disposera dans l'entrée d'une boite aux lettres, qui pourra porter le nom du titulaire, l'inscription devant être du modèle prescrit par l'assemblée.

Des plaques plus importantes pourront être placées pour signaler l'existence des bureaux.

ARTICLE SOIXANTE ET UN:

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé dans l'immeuble, sans l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie, et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

SECTION VIII. GERANCE

ARTICLE SOIXANTE DEUX:

Le Conseil de gérance est composé du Président et des deux assesseurs choisisparmi les copropriétaires,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 et ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Il prend toutes dispositions utiles pour le fonctionnement sur et régulier de l'ascenseur et de tous appareillages communs;il veille à ce que la gestion de l'immeuble soit faite de manière économique.

Le Conseil de gérance délibère valablement si deux de ses membres sont présents;les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage,la voix du Président de la réunion est prépondérante.

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

ARTICLE SOIXANTE TROIS.

Le gérant est élu par l'assemblée générale pour le temps qu'elle détermine, il pourra être choisi parmi les ~~copropi~~ copropriétaires,ou en dehors d'eux.-

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

ARTICLE SOIXANTE QUATRE:

Le gérant veille au bon entretien de l'immeuble, et plus spécialement des communs,au bon fonctionnement de l'ascenseur et de tous appareillages communs.

Le gérant choisit et congédie les personnes chargées de l'entretien des communs et du nettoyage de ceux -ci,le gérant leur donne les ordres nécessaires.

Le gérant choisit et congédie les personnes chargées de l'entretien des communs et du nettoyage de ceux-ci, le gérant leur donne les ordres nécessaires.

Le gérant fait exécuter de son propre chef les réparations et travaux urgents,sur les ordres du conseil de gérance,les réparations et travaux indispensables mais non urgents,ainsi que les travaux ordonnés par l'assemblée générale.(

Le gérant a aussi mission de répartir entre les propriétaires les dépenses et recettes communes, de centraliser les fons,et de les verser à qui de droit.

ARTICLE SOIXANTE CINQ:

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 SOIXANTE SIX:

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

Ces comptes généraux comporteront obligatoirement le relevé des dépenses générales de leimmeuble et l'indication de leur répartition entre les copropriétaires.

Le gérant présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier,avec le relevé des dépenses générales de l'immeuble.

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 dépenses communes;le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale, chaque propriétaire payant sa quote part d'après le nombre de millièmes qu'il possède dans les parties communes.

L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois/ quarts de 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 générale; a défaut de paiement,le gérant assignera en paiement le propriétaire 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 plein droit, et sans mise en demeure,intérêts au taux de huit 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 le garage du défaillant est donné en location,le gérant a délégation de toucher directement du locataire,le montant des loyers 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 serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION IX CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SOIXANTE SEPT.-

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

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité, pour l'entretien,le nettoyage et l'éclairage des parties communes,le salaire des personnes chargées de l'entretien des parties communes,le traitement du gérant,les versements légaux de la sécurité sociale,les frais d'achat d'entretien, et de réparation du matériel, mobilier commun, tels que boites à ordures,ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble,les fournitures de bureau,les frais de correspondances,etc...

ARTICLE SOIXANTE HUIT:

JVIEME ET DERNIER FEUILLET

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 SOIXANTE NEUF:

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

SECTION IX. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SEPTANTE:

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant ,en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété,le litige devra être obligatoirement porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste,recours au Juge compétent.

Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

ARTICLE SEPTANTE ET UN:

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

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.-

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs et 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 s'engagent 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 bruxelleise, à défaut de cette élection de domicile,il sera de plein droit réputé êtré élu à Ixelles, dans l'immeuble I33-I35 chaussée de Wavre.

SIGNE NE VARIETUR par les consorts DE BLOCK mentionnés dans l'acte dont la minute précède et parNous Notaires, pour demeurér annexé à l'acte de base reçu par le Notaire André INGEVELD à Ixelles le vingt quatre octobre mil neuf cent septante trois.

Approuvé la ratu[illegible] de quatorze lign[illegible] et dix neuf mots [illegible]

Enregistré neuf rôles trois renvois
à Ixelles 1er Bureau, le vingt-cinq octobre 1900 septante trois
Vol. 6 fol. 78. case 9
Reçu : cent cinquante francs
150 fr Le Receveur,
ROCHUS

Construction 73- 80

Occupation. mars 80