

6.- Douze appartements droit, numérotés 1, 5, 8, 11, 14, 17, 20, 23, 26, 29, 32, 35, et 38, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième et douzième étage.

Chacun de ces appartements comporte :

a) en propriété privative et exclusive : un living avec terrasse, deux chambres, une cuisine, une salle de bain, un water-closet, un hall, un vestiaire, un local pour le chauffage, un placard, un séchoir, un vide-poubelle ainsi qu'une cave au sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée : les septante cin / trois-millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

La comparante, représentée comme dit-est, déclare en outre constituer à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations de gaines et conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et au parachèvement des locaux supérieurs et inférieurs.

Le présent acte de base forme un tout avec ses annexes; il sert à la détermination des droits et obligations des copropriétaires futurs. Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble un droit de quelque nature que ce soit et les oblige et oblige de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs et ayants droit à quelque titre que ce soit; en conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres devront contenir la mention que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants, d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits, quels qu'ils soient, intéressent l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront, à l'entière décharge de la société comparante.

DECLARATION. - La comparante requiert expressément le notaire soussigné de faire transcrire le présent acte.

ELECTION DE DOMICILE. - Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par la société comparante, en son siège social.

FRAIS. - Les frais du présent acte de base sont à charge de la société comparante.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Et après lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous Notaire.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE DESTINE A REGIR UN IMMEU-
BLE A APPARTEMENTS MULTIPLES EN VOIE DE CONSTRUCTION SIS
EVERE, BOULEVARD LEOPOLD III.- ALLEE DE PROVENCE, DENOMME
"RESIDENCE "LE MANOSQUE".-----

CHAPITRE 1.- EXPOSE GENERAL.-----

Article 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'arti-
cle 577 bis, paragraphe 1 du Code Civil (loi du 8 juillet
1924), il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeu-
ble réglant tout ce qui concerne la division de la proprié-
té, la conservation, l'entretien et éventuellement la re-
construction de l'immeuble.-----

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter
s'imposent en tant que statut réel à tous les co-proprié-
taires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs;
elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord una-
nime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers,
par la transcription au bureau des hypothèques de la situa-
tion de l'immeuble.-----

Article 2.- 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 règle-
ment n'est pas de statut réel et est susceptible de modifi-
cations, dans les conditions qu'il indique.-----

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription
mais doivent être imposées par les cédants de droits de
propriété et de jouissance sur une partie de l'immeuble.----

Article 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement
d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété ou
statut immobilier.-----

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE.-----

Section 1.- COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.-----

Article 4.- L'immeuble comprend des parties privatives dont
chaque propriétaire aura la propriété exclusive et person-
nelle et des parties communes dont la propriété appartiendra
indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une
fraction.-----

Article 5.- Les parties privatives sont dénommées apparte-
ments et garages.-----

Les parties communes sont divisées en trois mille / trois-
millièmes attribués aux parties privatives proportionnelle-
ment à la valeur de chaque appartement et garage.-----

Les caves n'ont pas de quotité distincte de celles des ap-
partements, dans les parties communes, les quotités afféren-
tes aux appartements dans les parties communes couvrant
celles afférentes aux dites caves. Ces caves ne peuvent être
aliénées qu'au profit d'un propriétaire d'un appartement

de l'immeuble qui devra les rattacher nécessairement à l'appartement dont il est propriétaire; aucune cave ne peut être louée qu'à des occupants de l'immeuble.

Article 6.— Les quotités des parties communes attribuées à chacune des parties privatives sont fixées comme suit :—

1.— Chacun des vingt quatre garages au sous-sols numérotés 1 à 24 possèdera cinq et demi/trois-millièmes des parties communes soit ensemble cent trente deux / trois-millièmes

61, 132 / 3.000es

2.— L'appartement gauche au rez-de-chaussée numéroté 1, possèdera quatre vingt cinq/trois-millièmes des parties communes, 85 / 3.000es

3.— L'appartement droit au rez-de-chaussée numéroté 2, possèdera quatre vingt trois/trois-millièmes des parties communes, 83 / 3.000es

4.— Chacun des douze appartements gauche au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième onzième et douzième étage, possèdera quatre-vingt cinq/trois-millièmes des parties communes, soit ensemble mille vingt/trois-millièmes 1020 / 3.000es

5.— Chacun des douze appartements central au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième onzième et douzième étage, possèdera soixante cinq/trois-millièmes des parties communes soit ensemble sept cent quatre vingt/trois-millièmes, 780 / 3.000es

6.— Chacun des douze appartements droit au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième onzième et douzième étage, possèdera septante cinq/trois-millièmes des parties communes, soit ensemble neuf cent /trois millièmes, 900 / 3.000es

Ensemble : trois mille/trois-millièmes soit 3000 / 3.000es

la totalité des quotités des parties communes de l'immeuble.

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

Il est toujours permis de réunir en un seul, deux locaux privatifs d'un même niveau, ou de réunir un ou plusieurs locaux privatifs de niveaux différents se touchant par plancher et plafond. Dans ce cas les trois-millièmes attachés aux

locaux réunis sont additionnés. A rès avoir réuni un ou plusieurs locaux privatifs, on pe t revenir à la situation primitive. Il est interdit de diviser un appartement en plusieurs appartements.

X Article 7.- Les parties communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain de douze ares quatre-vingt un centiares.

Les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etc.....) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôtures, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps) les balustrades, les appuis des balcons et des fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout etc..... (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, caves et garages et servant à leur usage exclusif) les trottoirs, soubassements, les cheminées, les ascenseurs avec leur cage et leur machinerie, les locaux des compteurs, la cabine de transformation et les locaux des vides-poubelles. L'entrée commune avec sa porte, le porche, le hall d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et les paliers, les descentes et corridors des caves, les minuteriers, les dégagements, les locaux pour vélos, les échelles de secours et le logement du concierge comprenant : un living, une chambre, une salle de bain, un water-closet et un local pour le chauffage.

Le toit ou terrasse avec ses canalisations, gouttières et descentes d'eaux pluviales.

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre ou d'après les usages. -- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments. L'hypothèque et tout droit réel sur un appartement ou garage grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend, comme accessoire inséparable.

Article 8.- Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement et autre local privatif à l'exception des parties communes et notamment le plancher le parquet ou tout 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 mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et locaux privatifs, les fenêtres sur

rues ou sur cour, avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closet, baignoires ou douches etc.....) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui est à son usage exclusif et en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de l'appartement ou local privatif mais est exclusivement à son usage (par exemple les compteurs particuliers, les canalisations particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, téléphones etc.....)

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement et garage, 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 ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant.

Les garages ne peuvent être aliénés qu'au profit d'un propriétaire d'un appartement.

Article 9. - Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix ~~et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.~~

~~Les honoraires qui lui seront dus à cette occasion seront à la charge du ou des propriétaires ayant demandé ces modifications.~~

Article 10. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

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

vide
poubelle

Article 11. - Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes et autres dispositifs de protection; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale. Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil, de radiovision ou de télévision et en user suivant le règlement de police. Une antenne collective de télévision sera placée sur la plate-forme de l'immeuble. Réception : Bruxelles français et Bruxelles flamand ainsi que Lille. Cette antenne pourra desservir également les maisons unifamiliales des Allées de Provence. Les frais d'assurance et de fonctionnement de cette antenne seront répartis au prorata du nombre de raccordements. Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article 12. - Les emplacements pour garages ne pourront recevoir d'autre destination que celle de garage à usage de voitures particulières, motocyclettes, voitures d'enfants et bicyclettes.

Section II. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 13. - Il est fait appel aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, lequel sera nommé par la société de personnes à responsabilité limitée "TERRARATIM" et à l'instant la dite société nomme comme gérant Monsieur Jean LABHAYE, demeurant à Schaerbeek, 17, avenue Paul Deschane. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Article 14. - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 15. - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les propriétaires sont présents ou dûment convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 16. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme 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 obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant seuls ou ensemble au moins vingt cinq pour cent de l'immeuble. En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

Article 17.- 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 de ce dernier.

Article 18.- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant 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 en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire à moins que tous les copropriétaires ne soient présents en personne.

Article 19.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de trois-millièmes possédés par chacun d'eux.

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

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Article 20.- L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle se termine à la simple majorité des voix, son président et un ou deux assesseurs; ils peuvent être réélus. La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de trois-millièmes, et en cas d'égalité au plus âgé d'entre-eux.

Article 21.- Le bureau est composé du Président assisté de un ou deux assesseurs et, à défaut, du Président assisté de un ou deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de trois-millièmes, et en cas d'égalité au plus âgé d'entre-eux. Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 22.- Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion le ou les assesseurs et le secrétaire.

Article 23.- Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Durant l'achèvement de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

Article 24.- Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de trois-Millièmes.

Article 25.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de quinze cents/trois-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 quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de trois-millièmes représentés, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Article 26.- Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, le

gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et le ou les deux assesseurs ont mandat de vérifier ses comptes, avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leurs propositions. Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier. Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 27. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le Président, le ou les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de la gestion de l'immeuble.

Section III. - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES
- ENTRETIEN ET REPARATIONS - IMPOTS

Article 28. - Chacun des copropriétaires contribuera en principe, en proportion des trois-millièmes qu'il possède dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes. Le gérant est chargé de la répartition de ces dépenses entre les copropriétaires. Toutefois, par dérogation à ce qui précède, le coût de la consommation de l'énergie électrique actionnant les ascenseurs ainsi que les frais d'entretien et de réparations de ceux-ci seront supportés par les propriétaires des appartements comme suit savoir :

- a) à concurrence de deux/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du rez-de-chaussée, soit ensemble quatre/millièmes. 4/1.000es.
- b) à concurrence de dix/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du premier étage, soit ensemble trente/millièmes. 30/1.000es.
- c) à concurrence de vingt-six/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du deuxième étage, soit ensemble septante huit/millièmes. 78/1.000es.
- d) à concurrence de vingt-six/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du troisième étage, soit ensemble septante-huit/millièmes. 78/1.000es.
- e) à concurrence de vingt-six/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du quatrième étage, soit ensemble septante-huit/millièmes. 78/1.000es.

- f) à concurrence de vingt-six/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du cinquième étage, soit ensemble septante-huit/millièmes. 78/1.000es
- g) à concurrence de vingt-six/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du sixième étage, soit ensemble septante-huit/millièmes. 78/1.000es
- h) à concurrence de trente-deux/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du septième étage, soit ensemble nonante-six/millièmes. 96/1.000es
- i) à concurrence de trente-deux/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du huitième étage, soit ensemble nonante-six/millièmes. 96/1.000es
- j) à concurrence de trente-deux/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du neuvième étage, soit ensemble nonante-six/millièmes. 96/1.000es
- k) à concurrence de trente-deux/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du dixième étage, soit ensemble nonante-six/millièmes. 96/1.000es
- l) à concurrence de trente-deux/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du onzième étage, soit ensemble nonante-six/millièmes. 96/1.000es
- m) à concurrence de trente-deux/millièmes par chacun des propriétaires des appartements du douzième étage, soit ensemble nonante-six/millièmes. 96/1.000es
- Ensemble : mille/millièmes. 1.000/1.000es

Article 29. - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crévées, tuyauteries extérieures, gouttières toiture etc. le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

✕ Article 30. - Les réparations indispensables mais non urgentes ainsi que les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration sont décidés par l'assemblée des propriétaires, statuant aux trois-quarts des voix sur avis du gérant. ~~Ils seront exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.~~

Les propriétaires sont tenus de faciliter ces réparations et travaux et de permettre l'accès de leurs appartements ou autres locaux aux entrepreneurs et ouvriers qui en sont chargés, comme aussi à l'architecte. Les intéressés sont tenus de souffrir les inconvénients quelles qu'elles soient pouvant résulter pour eux de ces travaux, sans indemnité aucune.