

J. C. Hallaerts, Notaire

Avenue de l'Astronomie, 14

Saint-Josse-ten-Noode

(Bruxelles 3)

Si location appartement signalé
dans le cahier de bail que
le futur locataire a pris
connaissance de l'acte de base

le 28/4/03.

L'an mil neuf cent soixante-trois

Le 9 juillet

DEVANT Maître Jean-Claude STALLAERTS, notaire, résidant à Saint Josse ten Noode - Bruxelles

A COMPARU:

La société anonyme "COFILI" Consortium Voor Financiering in Limburg, ayant son siège social à Hasselt, de Schiervellaan n°28, constituée par acte de Maître Vanderstraeten, notaire, à Brée en date du treize mai mil neuf cent quarante-huit, publié aux annexes du moniteur belge des trente et un mai et premier juin suivants n°11 693.

Les statuts ont été modifiés par acte de Maître Henri Van Soest, notaire, à Hasselt, du douze juin mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes du moniteur belge du six juillet suivant n°19 789.

La dite société inscrite au registre du tribunal de commerce de Hasselt, sous le n°18 929.

Ici représentée par Monsieur Henri-Léonie-Jean HERMANS directeur, demeurant à Hasselt, rue des Acacias, 80.

Agissant en qualité de mandataire de Mademoiselle Marie Henriette-Jeanne LIPPENS, sans profession, demeurant à Hasselt, de Schiervellaan, 28, Administrateur-délégué de la dite société, aux termes d'une procuration reçue par Maître Steenebruggen, notaire, à Forest, le vingt-six février mil neuf cent cinquante-neuf, dont une expédition est demeurée annexée à un acte de vente reçu par le notaire soussigné et Maître Van den Broeck, notaire, à Wemmel, le sept juillet mil neuf cent soixante.

Mademoiselle Lippens a été appelée à la dite fonction par décision de l'assemblée générale ordinaire de la dite société du vingt-huit décembre mil neuf cent cinquante-neuf publiée aux annexes du moniteur belge du vingt-trois janvier suivant sous le n°1421 et a agi notamment, conformément aux articles 12, 13 et 14 des statuts de la dite société.

Monsieur Hermans agissant comme dit-est, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit:

EXPOSE PRELIMINAIRE

Description du bien

1° La dite société est propriétaire de:

Commune d'EVERE

Une parcelle de terrain à bâtir d'une contenance d'après mesurage de cinq ares quatre vingt-un centiares quarante-cinq décimètres carrés, cadastrée section C partie du n° 21G, possédant une façade de quinze mètres septante-six centimètres le long de l'alignement de l'Avenue Franz Guillaume et de quatorze mètres cinquante centimètres le

long du pan coupé des alignements de l'Avenue Franz Guillaume et de l'Avenue des Anciens Combattants

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien ci-dessus appartient à la société "COFILI" pour l'avoir acquis de Monsieur Edouard MOSSELMANS, sans profession, veuf de Dame Claire Devondel, demeurant à Schaerbeek par acte de Maîtres STALLAERTS, soussigné, et Etienne TAYMANS notaire, à Evere du dix-huit janvier mil neuf cent soixante trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le sept mars suivant volume 5598 n°24

Il appartenait à Monsieur Mosselmans: partie pour avoir été acquise sous une plus grande contenance, par la communauté ayant existé entre lui même et sa défunte épouse Dame Claire Devondel, en vente publique, à la requête des héritiers de Monsieur et Madame Puttemans Petrus-De Blaer Maria, Thérésia, en vertu d'un procès verbal d'adjudication définitive, clôturé par Maître Delzaert, notaire, à Schaerbeek le deux juin mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le premier août suivant volume 1002 n°27

Madame Claire Devondel, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Edouard Mosselmans, avec lequel elle était domiciliée à Schaerbeek, y est décédée intestat le vingt-quatre juin mil neuf cent quarante-sept laissant pour seul et unique héritier légal et réservataire son fils Monsieur Jean-Edouard Mosselmans

Par contrat de mariage passé devant Maître Bulcke, notaire à Schaerbeek le vingt-quatre avril mil neuf cent dix-neuf les époux Mosselmans-Devondel ont adopté le régime de la communauté légale avec attribution au survivant à titre de convention de mariage de la pleine propriété de tous les biens dépendant de la dite communauté.

Partie, pour lui avoir été cédée sous une plus grande contenance, à titre d'échange intervenu entre lui et Monsieur Jean Verbeet, entrepreneur, à Evere, suivant acte avenant devant Maître Roger Dekoster, notaire, à Bruxelles Haren, le douze août mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-trois août mil neuf cent cinquante-quatre volume 4447 n°17

Monsieur Verbeet avait fait l'acquisition de ce bien sous une plus grande contenance de Madame Marie-Madeleine Albertine, Henriette, Joséphine, Ghislaine, Françoise, Barbe LEDOCTE, sans profession, séparée de biens de Monsieur Paul Emile, Jean, Marie, Joseph de Walque, demeurant à Woluwe-Saint Pierre suivant acte du notaire Brasseur à Schaerbeek en date du neuf juin mil neuf cent cinquante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le neuf août suivant volume 3976 n°11

Et partie pour lui avoir été cédée à titre d'échange intervenu entre lui même et la commune d'Evere suivant acte administratif dressé par Monsieur Franz Guillaume, bourgmestre de la dite commune d'Evere le vingt-neuf novembre mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix décembre suivant volume 4607 n°13

La Commune d'Evere en était propriétaire pour l'avoir acquis sous une plus grande contenance de Madame veuve Thurion-Vaneukem Anna, en vertu d'un acte administratif passé devant Monsieur Guillaume Van Leeuw, bourgmestre de la dite commune, le vingt-neuf mai mil neuf cent trente-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf juillet suivant volume 2407 n°37

IMMEUBLE A ERIGER

2° La dite société se propose d'ériger sur le terrain ci-dessus décrit, un immeuble à appartements multiples qui comprendra, outre le sous sol et le rez de chaussée quatre étages.

Le tout amplement décrit dans le règlement de copropriété et les plans ci-après visés.

REGIME DE LA COPROPRIETE

Ceci exposé, Monsieur Hermans ès dite qualité, nous a requis d'acter authentiquement la volonté de la société, de placer l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577bis du code civil.

ANNEXES

A l'effet ci-dessus, il nous a remis pour être annexés au présent acte:

1° Différents plans au nombre de trois, étant:

- a) Un premier plan des caves, du rez-de-chaussée et le plan de situation
- b) Un second - Façade Avenue Franz Guillaume, des étages 1 à 4 inclus, Coupes A B et C D, toiture et façade Avenue des anciens Combattants
- c) Un troisième - Façade arrière

Ceux-ci ont été dressés par Mr Robert RITZEN, architecte légalement assermenté, demeurant à Hasselt, chaussée de Curange n°110.

Ils sont renseignés ici à titre de simple indication, le constructeur se réservant le droit de modifier les constructions jusqu'au moment de leur vente.

Toutefois, ces modifications ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'édifice.

En outre au cas où la solidité ou la sécurité de l'immeuble l'exigerait, le constructeur pourra à tous moments durant la période de la construction, apporter toutes les

modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun, vendu ou non

Une copie des plans ci-dessus, sera remise à chacun des acquéreurs

2° Le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en oeuvre.

3° Le règlement de copropriété contenant dans la première partie, c'est à dire celle relative au statut réel, le tableau de répartition des quotités dans les parties communes.

4° Les règlements particuliers.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble.

Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par Mr Hermans et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

VENTE D'APPARTEMENTS

La vente des appartements portera sur des appartements complètement achevés, tels qu'ils sont décrits aux annexes des présentes, complétées éventuellement par convention particulière.

CONDITION DE LA VENTE

Sauf dérogation expresse, la vente se fera aux conditions suivantes:

A- Paiement du prix Le prix de vente sera payable comme suit:

(50) Cinquante pour cent dès le gros-oeuvre terminé et plus spécialement lorsque l'immeuble sera sous toit

(10) Dix pour cent au commencement des travaux de parachèvement et spécialement dès que la chaudière et l'appareillage du chauffage central se trouveront sur le chantier.

(5) Cinq pour cent au commencement des travaux de pose du tubage électrique.

(10) Dix pour cent au commencement des travaux de pose des châssis de fenêtres.

(10) Dix pour cent au commencement des travaux de plafonnage.

(7,50) Sept/cinquante pour cent au commencement des travaux de pose de menuiserie intérieure.

(5) Cinq pour cent au commencement des travaux de pose

des installations sanitaires.

(2,50) Deux/cinquante pour cent à la réception des travaux et avant toute prise en possession de l'immeuble.

Toutefois, dans le cas où l'immeuble ne serait pas sous toit lors de la passation de l'acte authentique, l'acquéreur sera tenu de régler le prix de la quotité du terrain renseignée à l'acte ainsi que le coût des constructions qui y seraient alors érigées, en un mot, la somme qui sera renseignée en la déclaration "PRO FISCO" portée au dit acte, devant servir de base pour la perception des droits de l'enregistrement.

Quant au surplus du prix, la société avisera l'acquéreur par l'envoi d'une facture ou autre document, le prévenant de l'avancement des travaux au stade ci-dessus renseigné, justifiant le paiement stipulé.

A défaut de paiement à la date prévue et après un rappel donné huit jours francs, par lettre recommandée à la poste toute somme non payée produira à partir rétroactivement de l'échéance et jusqu'au complet paiement, un intérêt annuel de six et demi pour cent, net de toutes taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur ces sommes; Celles-ci étant à la charge de l'acquéreur.

B Dispense de prendre inscription d'office

Toute dispense donnée par la société venderesse à Mr le conservateur des hypothèques compétent, de prendre inscription d'office, pour sûreté des sommes qui resteraient dues par l'acquéreur, sera toujours faite, à la condition expresse et sans laquelle elle n'aurait pas été consentie que l'acquéreur s'engage en cas d'inexécution de ses engagements pris envers la dite société même d'une seule échéance de paiement, à autoriser la même société venderesse à prendre à son profit, une inscription hypothécaire conventionnelle en garantie de toutes sommes qu'il resterait devoir, en ce compris les frais de la dite inscription si ceux-ci devaient être avancés par elle avec stipulation de la clause de voie parée, conformément aux articles 90 et suivants de la loi du quinze août mil huit cent cinquante-quatre; Tous les frais sans aucune exception relatifs à cette inscription seront à la charge de l'acquéreur

C Hypothèque - Vente avant libération

L'acquéreur désirant hypothéquer son bien avant d'en avoir payé le prix intégralement, devra fournir au préalable, à la société venderesse, l'engagement écrit de la part de son créancier, que la somme empruntée sera versée, directement à la société, conformément aux conditions de paiements ci-dessus indiquées

S'il désirait vendre son bien avant complet paiement du prix, il devrait obtenir, au préalable, l'autorisation

expresse et par écrit de la société venderesse.

D Frais

L'acquéreur aura à supporter, outre le prix de vente:

a) le droit de mutation immobilière, actuellement de onze pour cent (11%) perçu sur la valeur de la quotité de terrain afférente à l'appartement et des constructions existantes le jour de la vente.

b) la taxe de facture, actuellement de six pour cent, sur la valeur des constructions encore à ériger et sur le coût du parachèvement.

c) les honoraires légaux du notaire ainsi que les frais d'établissement de l'acte de base et du règlement de copropriété.

d) les frais d'introduction, de branchement et placement des compteurs personnels de l'eau, du gaz et de l'électricité.

e) sa quote-part dans les frais d'introduction, de branchement et placement des compteurs communs de l'eau, du gaz et de l'électricité

E Accès au chantier

Dès la signature d'un compromis de vente, liant ainsi les deux parties, l'acquéreur pourra seul, ou accompagné de son expert, visiter le chantier. Dans ce cas, la société sera déchargée de toutes responsabilités pour quelques causes que ce soit.

F Assurance

Les premières assurances seront contractées par la société venderesse; L'acquéreur sera tenu de continuer les dits contrats, et ce, d'une durée de dix ans

G Prise en charge des dépenses communes et des charges publiques

Les acquéreurs et maîtres de l'ouvrage devront payer et supporter les charges communes dès que leurs locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination; ils en paieront et supporteront les charges publiques dès la passation de l'acte authentique de vente.

H Chauffage avant réception

Contrairement à ce qui est dit ci-avant, les frais de fonctionnement du chauffage central avant réception, constituent une charge commune qui sera répartie entre tous les copropriétaires à partir de sa mise en marche.

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

I Réserve de mitoyenneté

La société comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune

des fonds limitrophes.

Cette réserve permet à la société de toucher seule à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par le constructeur qui pourra faire usage de ces murs.

Mais cette réserve n'engendre pour la société, aucune obligation vis-à-vis des copropriétaires, ni aucune responsabilité quelconque, ces derniers s'obligent, si besoin d'intervenir à tous actes où leur concours serait requis

RECEPTION

Les appartements devront être réceptionnés avant l'entrée en jouissance, par l'acquéreur.

Toute occupation avant cette formalité sera considérée comme valant réception définitive vis-à-vis du constructeur, et ce, conformément à la loi en la matière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes il est fait élection de domicile au siège social de la société comparante.

DONT ACTE

Passé à Saint Josse ten Noode

Date que dessus

Lecture faite Monsieur Hernans a signé avec nous notaire.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

de l'immeuble sis à EVERE à front de l'Avenue Franz GUILLAUME figurant au cadastre à la section C partie du n°21G pour une contenance de cinq ares quatre vingt-un centiares quarante-cinq décimètres carrés

EXPOSE GENERAL

Sauf dérogation par le présent règlement, l'immeuble est régi par les dispositions de l'article 577bis, paragraphes 9 à 11 inclus du code civil (loi du 8 juillet 1924)

Cet immeuble est divisé en appartements et caves objet de propriété privative.

Il est rattaché à ces divers éléments privatifs, à titre d'accessoire, des quotités indivises des parties du bâtiment servant à l'usage commun, objet de copropriété

Il est arrêté pour valoir entre les copropriétaires et ayants-droit à quelque titre que ce soit; Il est opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques compétent

C H A P I T R E I

Article 1 DESCRIPTION DE LA DIVISION DE L'IMMEUBLE

Sous-sol

D'après le plan n°1 annexé à l'acte de base du dit immeuble, on y constate:

A-Parties privatives

Quatorze caves numérotées de 1 à 14

B-Parties communes

Quatre locaux destinés à la chaufferie, emplacement des compteurs eau-électricité et gaz, Lift, dégagements aéra et vide-poubelle

Rez-de-chaussée

D'après le même plan on y constate

A- Parties privatives

1° Un magasin avec deux chambres à coucher, living, cuisine, salle de bains, water-closet et hall

2° Un appartement comprenant: Living, cuisine, hall, deux chambres à coucher, salle de bains, water-closet et hall

B-Parties communes

L'entrée principale, Lift, escalier et aéra

On y constate également le jardinet

Etages 1, 2, 3 et 4

D'après le plan n°2 annexé au même acte de base, on y constate trois appartements par niveau

Ceux-ci sont différents et seront désignés type B type C et type D

Les appartements type B comprennent:

A Parties privatives

Living, cuisine, hall, salle de bains, water-closet, deux chambres à coucher et terrasse

B Parties communes

Lift, escalier et aera

Ceux type C comprennent

A Parties privatives

Living, cuisine, hall, salle de bains, water-closet, deux chambres à coucher et terrasse

B Parties communes

Lift, escalier et aera

Ceux type D comprennent

A Parties privatives

Living, cuisine, une chambre à coucher, salle de bains hall, water-closet et terrasse

B Parties communes

Lift, escalier et aera

Article 2 DESCRIPTION DES APPARTEMENTS ET CAVES

a) Les appartements sont numérotés d'après la coutume générale, c'est à dire en faisant face à l'immeuble.

Ils seront désignés comme suit:

Rez de chaussée - Magasin A

Appartement type B

Premier étage- appartement type B 1 situé côté droit
appartement type C 1 situé angle des Avenues Franz Guillaume et des Anciens Combattants
appartement type D 1 situé Avenue des anciens Combattants

Second étage - appartement type B 2 situé côté droit
appartement type C 2 situé angle des Avenues Franz Guillaume et des anciens Combattants
appartement type D 2 situé Avenue des anciens Combattants

Troisième étage- appartement type B 3 situé côté droit
appartement type C 3 situé angle des Avenues Franz Guillaume et des anciens Combattants
appartement type D 3 situé Avenue des anciens Combattants

Quatrième étage - appartement type B 4 situé côté droit
appartement type C 4 situé angle des Avenues Franz Guillaume et des anciens Combattants
appartement type D 4 situé Avenue des anciens Combattants

b) Comme il est dit ci-avant, les caves sont numérotées au plan de 1 à 14

CHAPITRE II

ELEMENTS PRIVATIFS ET ELEMENTS COMMUNS DU BATIMENT

Article 3 ELEMENTS PRIVATIFS

Principe Sont privatives les parties de l'immeuble destinées à l'usage exclusif d'un copropriétaire

Sont notamment privatifs les appartements et les caves

a) Les éléments constitutifs tels que:

Plancher, carrelage ou autres revêtements avec leur soutienement, revêtement des murs, plafonnage ou tapissage, fenêtres, murs et cloisons intérieures avec portes (sont exclus les gros murs, colonnes et poutres en béton) Portes intérieures, porte palière et portes des dépendances, menuiserie et quincaillerie, installation sanitaire et autres, les installations du parlophone et de l'ouvre-porte.

b) Les accessoires à l'usage exclusif des parties privatives et se trouvant en dehors de celles-ci, notamment

Revêtement balcon, boîtes aux lettres dans le hall d'entrée, installation du parlophone et de l'ouvre-porte, les sonneries aux portes d'entrée des appartements, les plaques indicatrices des noms et professions des occupants d'appartements sauf les parties qui seraient à usage commun.

Article 4 ELEMENTS COMMUNS

Principe Sont communes les parties de l'immeuble destinées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, notamment

a) Eléments indivis entre tous les copropriétaires

Le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature en béton de l'édifice et les hourdis, les sous-sols à l'exception des caves privatives, les combles les revêtements et décorations aux façades, le gros-œuvre des terrasses et balcons ainsi que garde-corps, les gaines et tête de cheminée, les gitages, la toiture avec son recouvrement et les tuyaux de descente, égoûts, canalisations d'eau, gaz et électricité, de téléphone, de radio téléphonie, de radiodistribution, de télévision soit d'usage commun soit d'usage exclusif pour les parties de ces canalisations qui se trouvent en dehors des appartements qu'elles desservent, les parlophones, ouvre-porte et sonnerie à la porte de la rue dans les parties à usage commun, la chaufferie avec accessoire et réservoir à mazout.

En général toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les appartements.

Ces éléments appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion fixée ci-après.

b) Eléments mitoyens entre deux copropriétaires

Les murs séparant deux appartements pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice.

c) Eléments indivis entre certains copropriétaires

Les antennes de radiophonie et de télévision.

Ces choses appartiennent indivisément aux seuls copropriétaires qui en ont l'usage, par parts égales.

d) Elément dont la jouissance est réservée à certains copropriétaires

Le jardinet situé derrière, faisant l'objet d'une jouissance exclusive au bénéfice des appartement et magasin du Rez-de-chaussée qu'il joint dans le prolongement de la ligne séparative des deux biens, telle qu'elle est fixée au plan sus-visé

C H A P I T R E I I I

REPARTITION DES QUOTITES INDIVISES DES PARTIES DU BATIMENT DESTINEES A L'USAGE COMMUN ENTRE LES DIVERSES PARTIES PRIVATIVES

Article 5 Les parties communes sont divisées en mille/millièmes 1000/1000e) et ces quotités sont rattachées aux parties privatives ainsi qu'il est stipulé ci-après

La quote-part de chacune des parties privatives dans les parties communes inséparables de ces parties privatives est établie en tenant compte de la surface de chaque niveau, momentanément elle est fixée comme suit, en rapport aux plans annexés à l'acte de base sus-visé. La répartition ci-après restera définitivement fixée s'il n'est apporté dans le cours de la constructions aucune modification.

La société comparante pourra si elle le jugeait nécessaire modifier les dispositions de l'un ou l'autre étage, même après la vente du gros-oeuvre de quelques appartements sans devoir requérir l'assentiment des acquéreurs.

Dans ce cas, elle devra également seule, mettre l'article six (6) ci-après, en concordance, en y apportant les modifications adéquates.

Ces quotités seront alors celles attribuées définitivement à ces parties et immuablement fixées par l'acte de vente par la dite société, relatif à chaque niveau

Article 6 Quote-part des parties communes

Chaque quotité ci-après fixée comprend celle afférente à la cave allant avec l'appartement

a) Magasin(A 1) cent vingt-trois/millièmes	123
b) Appartement type (B) septante-trois/millièmes	73
c) Chacun des appartements type B1,B2,B3 et B4 septante-deux/millièmes, soit ensemble deux cent quatre vingt-huit/millièmes	288
d) Chacun des appartements type C1,C2,C3 et C4 septante neuf/millièmes soit ensemble, trois cent seize/millièmes	316
e) Chacun des appartements type D1,D2,D3 et D4, cinquante/millièmes soit ensemble deux cents/millièmes	200
Total	1 000/ 1 000e

C H A P I T R E I V

Droits et obligations des copropriétaires quant aux éléments privatifs et aux éléments communs

SECTION I Éléments privatifs

Article 7 Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement et cave dans les limites fixées par le présent contrat et par la loi.

Modifications

Article 8 Chaque propriétaire peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, y compris celle de la cave mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui pourraient en être la conséquence pour les parties communes ou privatives de l'immeuble

Divisions

Article 9 Il est formellement interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements

Réunion de deux appartements

Article 10 Le copropriétaire de deux appartements au même étage seulement, pourra pratiquer dans les murs mitoyens une ouverture pour les faire communiquer.

Toutefois, le Gérant doit être prévenu par lettre recommandée à la poste de la date où les travaux seront entamés sous la responsabilité pleine et entière du copropriétaire qui y procède.

Travaux aux choses privatives

Article 11 Pour les travaux ci-dessus prévus et ceux qui pourraient être faits, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le Gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le Gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale ou le conseil de gérance peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable de tous dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Ceux-ci ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou du Comité de gérance et avant le délai de 15 jours à compter de la communication des plans au Gérant.

Par contre, le propriétaire qui néglige d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété et expose, par son inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

Ces travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires de l'immeuble.

Location

Article 12 Les appartements peuvent être donnés à bail ou location, mais seulement à des personnes honorables et solvables; Il en est de même pour la sous-location ou cession de bail.

Toute fraction d'appartement ne pourra être louée.

Toutefois, une cave peut être donnée en location à condition que celle-ci soit faite au profit d'un occupant de l'édifice.

L'acte déclaratif de jouissance devra contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être occupant, dans tous les droits mais aussi dans toutes les obligations qui peuvent en résulter ou qui en résulteront.

Destination des locaux

Article 13 Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce, sauf dans le magasin au Rez-de-Chaussée

Les locaux pourront être affectés à des bureaux ou à l'exercice d'une profession libérale. Néanmoins, les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Sécurité

Article 14 L'emploi des tuyauteries de gaz en matière flexible est prohibé.

Les propriétaires doivent faire ramoner les cheminées de leurs locaux toutes les fois qu'il est nécessaire et au moins une fois par an. Ils en justifient au Gérant.

Les occupants doivent se conformer aux règlements de police concernant l'emploi ou le dépôt de marchandises ou d'appareils dangereux incommodes ou insalubres.

Tranquillité

Article 15 Les occupants des immeubles doivent les habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille"

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, de leurs

locataires ou visiteurs

L'usage des instruments de musique et notamment des appareils de radiophonie est autorisé pour autant qu'ils ne troublent pas les copropriétaires.

Les appareils électriques doivent être munis de dispositifs antiparasites. Il ne peut être utilisé de moteurs autres que ceux qui actionnent les appareils ménagers ou ceux qui sont nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions ci-avant, à la condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les troubles de voisinage.

Visites des locaux privés

Article 16 Les propriétaires doivent donner au Gérant libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des éléments communs et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute célérité désirable.

SECTION II

Choses communes

Article 17 Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune; Ils doivent en user conformément à sa destination et dans la mesure du possible avec le droit des autres copropriétaires.

Ils ne pourront jamais encombrer, de quelque manière que ce soit, les halls, escaliers, paliers et couloirs communs, effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution des travaux ménagers et autres activités nécessaires des propriétaires, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur qui n'est pas de statut réel.

Aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis.

Modification à la chose commune

Article 18 Il est formellement interdit de faire, même à l'intérieur des locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans une autorisation expresse d'une assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux en cas d'accord, devront être exécutés sous la surveillance de Monsieur l'Architecte de l'immeuble.

Les niveaux de l'immeuble ne sont pas munis de persienne ou volets extérieurs et il ne pourra pas en être placés à front de la rue principale ni à la façade postérieure, *sur un ref. de - chaussée*

L'aspect de la façade principale ne pourra jamais être modifié

Travaux d'entretien et de réparation

Article 19 Les travaux d'entretien et de réparation des parties communes seront décidés par les copropriétaires et seront exécutés sous la surveillance du Gérant

Chaque copropriétaire devra supporter les dits travaux aux choses communes régulièrement décidés, sans indemnité

Aspect de l'immeuble

Article 20 L'assemblée générale détermine l'endroit, dans le hall d'entrée de l'immeuble ou sur la façade, où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers appartements. Ces affiches ou panneaux peuvent également être placés aux fenêtres. Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée.

Il peut être établi dans les halls d'entrée des panneaux généraux pour recevoir les plaques particulières des occupants indiquant leurs noms et professions, les numéros d'étage, jours et heures de visite. Le modèle des plaques doit être approuvé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale ne peut refuser le placement d'antenne communes de télévision auxquelles peuvent se raccorder à leurs frais les propriétaires.

Recours entre copropriétaires

Article 21 En cas de conflit entre deux ou plusieurs copropriétaires, l'assemblée générale est seule compétente pour contraindre le copropriétaire en défaut à respecter le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur.

Les copropriétaires sont autorisés, aux fins ci-dessus à agir de leur autorité, en justice, dans le cas où la copropriété néglige de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la demande faite par le copropriétaire lésé au Gérant, par lettre recommandée à la poste.

C H A P I T R E V

CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Section I - Charges - Désignation

Article 22 Sont des charges communes les frais d'entretien, la réparation des parties communes, frais de consommation électrique pour choses communes, primes d'assurance incendie et de responsabilité civile des copropriétaires, frais de reconstruction de l'édifice détruit.

Il en est de même des frais d'entretien, de réparation de réfection, de remplacement et de consommation du chauffage central, ainsi que l'entretien du jardinet

Répartition des charges communes

Article 23 Les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans les proportions indiquées à l'article 6 ci-avant, sous réserve de ce qui est dit ci-après:

Tableau récapitulatif de répartition des charges

Appartements		Charges de l'indivision générale	Charges des indivision particulière	
			Ascenseur//	Jardinet <i>divière</i>
<u>Rez-de-chaussée</u>				
Magasin		123/1000es	1/50e	1/2
Appartement type B		73/1000"	1/50	1/2
<u>Etages</u>				
Appartement B 1		72/1000"	4/50	
"	C 1	79/1000"	4/50	
"	D 1	50/1000"	4/50	
"	B 2	72/1000"	4/50	
"	C 2	79/1000"	4/50	
"	D 2	50/1000"	4/50	
"	B 3	72/1000"	4/50	
"	C 3	79/1000"	4/50	
"	D 3	50/1000"	4/50	
"	B 4	72/1000"	4/50	
"	C 4	79/1000"	4/50	
"	D 4	50/1000"	4/50	
Totaux		1000/1000"	50/50	2/2

Règlement des charges

Article 24 Pour faire face aux dépenses courantes, le Gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci reste à l'initiative de l'assemblée générale.

Indivision - Usufruit

Article 24 En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, de démembrement en nue propriété et usufruit droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice

de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit appartement.

Mutations par décès

Article 26 En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Gérant doit en être informé dans le mois, par un avis du notaire qui a instrumenté, indiquant les noms, prénoms, profession et domicilié du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un testament.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

A défaut de la notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Recouvrement forcé des frais

Article 27 A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le gérant, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant est autorisé pour le recouvrement d'arrêter les fournitures d'eau, de gaz d'électricité et de chauffage au copropriétaire défaillant d'assigner le défaillant en paiement des sommes dues de toucher lui même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant au gérant par chacun des copropriétaires pour le

cas où il serait défaillant envers la copropriété
Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le gérant

Toutes les sommes réclamées par le gérant pour compte de la copropriété, sont de plein droit productives d'intérêts au taux de sept pour cent, nettes de toutes taxes et retenues quelconques à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant.

Section II Assurances

Risques

Article 28 L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, et ce, contre l'incendie, la foudre les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale à titre de charge commune.

Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

Souscription des polices Sinistres

Article 29 Le gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Les premières assurances seront contractées par le Constructeur de l'immeuble auprès d'une société solvable de son choix, et ce, pour une durée de dix ans et les propriétaires lui rembourseront les primes payées par lui dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes, fixés à l'article 6 ci-avant.

Section III Recettes

Principe

Article 30 Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que ci-dessus

C H A P I T R E VI

INCENDIE DE L'IMMEUBLE

Principe

Article 31 En cas d'incendie de l'immeuble, l'assemblée générale délibérant dans les conditions prévues à l'article 37 ci-après, peut décider que l'édifice sera ou ne sera pas reconstruit.

En cas de reconstruction, l'indemnité payée par la société d'assurance sera employée à la reconstruction suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée.

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

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou à défaut, par le Président du Tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

C H A P I T R E V I I

ADMINISTRATION

Section 1 Assemblée générale

Pouvoirs

Article 32 L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs

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.

Assemblée générale statutaire

Article 33 L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux 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 convoca-

tions, ces jours, heure et lieu sont constants d'année en année et seront fixés définitivement par la première assemblée générale.

Elle pourra toutefois être modifiée ultérieurement par décision de l'assemblée.

Les convocations sont faites par lettre recommandée

Elles seront aussi valablement faites si elles sont remises aux propriétaires contre décharge

L'assemblée délibère notamment sur les nominations, révocations, les comptes de gérance, le rapport du gérant l'approbation des comptes et la décharge, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations fonds de réserve et les questions relatives aux intérêts communs

Assemblées générales extraordinaires

Article 34 En dehors de l'assemblée générale statutaire des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tout cas à la demande de trois copropriétaires pour une assemblée plénière ou d'un copropriétaire pour une assemblée particulière

En cas d'inaction du gérant plus de quinze jours après la demande lui adressée, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires

Les convocations aux assemblées sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée.

Elles contiennent l'ordre du jour.

Composition de l'assemblée

Article 35 L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'appartements et des personnes ayant sur un lot un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine son Président et deux assesseurs ou scrutateurs et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée.

Les membres du bureau sont élus pour une durée d'un an. Ils sont rééligibles.

Voix

Article 36 Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quotes-parts de copropriété dans l'indivision générale ou particulière, selon la nature de l'assemblée

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par désignation d'un mandataire votant au nom de l'indivision.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires de ce lot indivis ne pourront prendre part au vote

Il en est de même pour un appartement faisant l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Quorum et Majorité ordinaire

Article 37 Sauf dispositions contraires, l'assemblée générale doit pour pouvoir délibérer valablement réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble les cinq/huitièmes au moins des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans les trente jours avec le même ordre du jour et délibérera quelque soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées.

Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Pouvoirs extraordinaires

Article 38 L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun: 1° décider de transformer le domaine commun 2° décider de la reconstruction après sinistre ou la non reconstruction 3° de modifier le présent règlement et notamment la répartition des quotes-parts de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires.

A ces fins, les décisions sont prises en observant les conditions prévues à l'article précédent étant, en outre, exigé un quorum des deux tiers et une majorité des quatre/cinquièmes.

Mandats

Article 39 A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui même copropriétaire

A cette règle impérative deux seules exceptions

1° Le mari représente d'office son épouse et ne doit pas justifier d'un mandat lui conféré par cette dernière

2° En cas d'indivision, la masse indivise est représentée par un seul copropriétaire dûment mandaté

Procès verbaux

Article 40 Les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux reproduits dans un registre spécial et signé par le Président, le secrétaire et par les copropriétaires qui le désirent.

Les procurations sont annexées aux procès-verbaux.

Section II Gérance

Article 41 Il est fait appel par les copropriétaires aux services d'un gérant, copropriétaire ou non.

Mission du Gérant

Article 42 La mission du gérant est de:

veiller au bon entretien des parties communes

assurer le fonctionnement des services communs, les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables, le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté.

présenter trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier et, annuellement, à l'assemblée générale les comptes généraux.

assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété, en délivrer des copies conformes à qui de droit

souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance pour le compte commun suivant les directives de l'assemblée générale

instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée et, en cas d'urgence prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires

représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des propriétaires donne en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonctions.

Pouvoirs du gérant

Article 43 Le gérant dans les limites de sa mission, engage valablement les copropriétaires de l'immeuble, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Conseil de gérance

Article 44 L'assemblée générale peut donner des pouvoirs spéciaux à un conseil de gérance composé du Président et de deux assesseurs de l'assemblée.

Ce conseil surveille la gestion du gérant, examine ses comptes résout avec lui toutes questions importantes, notamment l'opportunité des travaux nécessaires mais non urgents

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, de l'absence, de démission ou de carrence du gérant

A défaut du conseil de gérance, ses pouvoirs peuvent être exercés par le Président de l'assemblée, si celle-ci le juge bon.

Section III Surveillance

Article 45 L'immeuble est surveillé par le gérant ou encore par l'un ou l'autre des membres du comité de gérance qui habite l'immeuble.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

Statut réel et règlement personnel

Article 46 Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les propriétaires de fractions divisées de l'immeuble prédécrit, à leurs héritiers et à leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit. Elles sont opposables aux tiers par la transcription hypothécaire.

Le présent règlement ne peut être modifié que suivant les règles de majorité et dans les conditions qu'il détermine selon le cas. Les modifications ne sont opposables aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques.

Le présent règlement peut être complété par des règlements particuliers, consignes et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, qui ne sont pas de droit réel et dont la transcription hypothécaire n'est pas requise.

Le respect de ces règlements, consignes et décisions doit être imposé dans tous actes de cession aux personnes accédant à la propriété d'un lot ainsi que dans les baux conclus avec les locataires.

Au présent règlement est actuellement joint:

Un règlement d'ordre intérieur

Le présent règlement de copropriété, le règlement particulier, leurs modifications, les consignes et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que les plans annexés aux présentes, forment la charte de l'immeuble.

Ils doivent s'interpréter les uns en fonction des autres

Clause arbitrale

Article 47 Toutes contestations auxquelles donnerait lieu l'exécution ou l'interprétation des clauses du règlement général de copropriété dont fait partie le présent statut réel sont tranchées par un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du tribunal de première instance de Bruxelles.

L'arbitre doit statuer en amiable compositeur.

Il doit rendre sa sentence dans les quarante jours de sa désignation, sous peine d'être déchu de ses fonctions, sans indemnité. Ce délai ne peut, en aucune façon être prolongé.

Sa sentence est définitive, non susceptible d'appel ni de pourvoi en cassation, ni de requête civile.

La contribution aux frais d'arbitrage est réglée par l'arbitre.

L'assemblée générale peut supprimer la présente clause compromissoire, à la majorité des deux tiers des voix

Frais

Article 49 Les frais du présent règlement, du règlement complémentaire et des plans sont à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts de l'indivision générale.

Ils s'élèvent par appartement à la somme de vingt et un francs par millième

Domicile Article 50 Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, à défaut de notification par lui faite au gérant d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

REGLEMENT DE COPROPRIETE annexé à l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples situé à EVERE, Avenue Franz Guillaume cadastré Sn C n°21G pour une contenance de cinq ares quatre vingt-un centiares quarante-cinq décimètres carrés, dressé par Maître Jean-Claude STALLAERTS, notaire, à Saint-Josse-ten-Noode le

R E G L E M E N T P A R T I C U L I E R
GENERALITE

Respect du règlement particulier

Article 1 Le présent règlement s'impose aux copropriétaires et à leurs ayants-droit

En cas de cession ou de location d'un appartement, d'une cave, le cédant ou bailleur est tenu d'en imposer le respect au cessionnaire ou locataire

Modification du règlement particulier

Article 2 Le présent règlement peut être modifié par les copropriétaires délibérant et votant dans les conditions prévues à l'article 38 du règlement de copropriété.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Entretien

Article 3 Les travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien

Aspect

Article 4 Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets; le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses

Article 5 Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois, que dans les caves. Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Secouage et battage

Article 6 Les secouages de vêtements, les battages de tapis ne peuvent être exécutés qu'aux endroits fixés par l'assemblée générale.

Ces travaux doivent être terminés à dix heures du matin.

Parasites

Article 7 S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle sorte qu'ils ne troublent pas la bonne réception radiophonique.

CHAUFFAGE CENTRAL

Article 8 Sauf froid anormal en dehors de cette période, l'immeuble sera chauffé par le moyen du système de chauffage central du quinze septembre au quinze mai.

Seul le gérant donne les instructions nécessaires

Un chauffage modéré-à cinquante degrés-pourra être demandé à toute époque, mais à la réquisition écrite de quatre copropriétaires d'appartements remise au gérant

Les frais de chauffage, c'est à dire du combustible, consommation du courant électrique, éventuellement salaire du chauffeur, et autres frais intéressant directement la chaleur, sont amortis en une saison

A l'effet de répartir équitablement ces frais, des compteurs de chaleur seront placés, soit un compteur de passage unique à l'entrée de l'appartement, soit des compteurs sur chaque radiateur initialement; suivant le choix du constructeur.

Les chaudières une fois allumées, diffusent dans tout l'immeuble, par rayonnement propre et par rayonnement des colonnes, un flux calorique que les compteurs de chaleur n'enregistrent pas.

Ce flux profite à tous les appartements indistinctement même en cas d'absence des occupants, de même qu'aux parties communes.

Il y a donc lieu d'en tenir compte dans la répartition des frais de chaleur.

Sur cette base, les comptes de chauffage sont établis comme suit:

a) vingt pour cent de la somme totale dépensés seront supportés par les propriétaires d'appartements au prorata de leurs parts dans les parties communes, c'est là l'intervention minimum.

b) le surplus ou quatre vingts pour cent de la dépense totale sera réparti entre les mêmes, suivant les indications des compteurs placés dans les locaux privés.

Il est expressément stipulé relativement à ces compteurs de chaleur, placés dans les appartements:

1) que ceux-ci demeurent aux risques et périls de chaque copropriétaire personnellement responsable de ceux placés dans ses locaux privés.

2) que la remise en ordre des appareils, leur réparation s'il échet, et le relevé annuel font donc l'objet d'un compte séparé pour chaque copropriétaire.

3) qu'en aucun cas la visite des délégués de la firme qui assure le contrôle des compteurs ne peut être refusée ni retardée.

4) que toute fraude constatée entraîne pour les radiateurs visés, l'attribution du maximum de la consommation

La répartition des frais de chaleur est un des points capitaux; c'est en fait la dépense la plus forte de l'année

Conséquemment, malgré que ce chapitre figure au règlement d'ordre intérieur, la répartition des frais ci-dessus établie ne pourra être modifiée qu'à la majorité des trois/ quarts des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

RÈGLEMENT D'ASCENSEUR

Entretien périodique

Article 9 Un abonnement pour l'entretien périodique de l'ascenseur est souscrit par les copropriétaires à la firme qui sera désignée par l'assemblée générale

Usage

Article 10 L'ascenseur est conçu pour le transport de quatre personnes.

Après usage, les portes de l'appareil doivent être soigneusement fermées.

Restriction à l'usage

Article 11 L'ascenseur est interdit:

- a) aux enfants de moins de quatorze ans non accompagnés;
- b) aux fournisseurs
- c) aux mendiants et colporteurs;
- d) pour le transport des choses

Remarque générale Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes il est renvoyé au statut réel et règlement de copropriété annexé à l'acte de base reçu ce jour par Maître Jean-Claude STALLAERTS, notaire, à Saint-Josse-Ten-Noode