



## ÉTUDE

DE

**M<sup>TRE</sup> PAUL WETS**  
NOTAIRE

8, AVENUE DE LA REINE (PLACE LIEDTS)

A **SCHAERBEEK**

Détenteur des minutes du Notaire Paul DE BUE.

"RESIDENCE LES ORCHIDEES"

=====

Acte de base préalable à la division en appartements et en

garages d'un immeuble situé à Schaerbeek, avenue des

Jardins, dénommé "RESIDENCE LES ORCHIDEES".

Acte du 22 décembre 1961

=====

1..

L'an mil neuf cent soixante et un  
Le vingt-deux décembre.

Devant le Notaire Paul WETS résidant à Schaerbeek,

A comparu :

La société coopérative "SOCIETE COOPÉRATIVE DE LOGEMENTS ET DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET LOGEMENTS FAMILIAUX" dont le siège social est établi à Schaerbeek, en l'Hôtel Communal.

Constituée par acte sous seing privé daté du seize juin mil neuf cent cinquante quatre, duement publié aux annexes du Moniteur Belge.

Ici représentée par :

1° SON PRÉSIDENT : Monsieur Albert DEBAERDEMACKER, Président de la Commission d'Assistance Publique de Schaerbeek, demeurant en cette Commune, 36, Avenue Paul Deschanel

2° SON ADMINISTRATEUR-DELEGUE : Monsieur Henri VERBIST, Echevin des Finances et des Oeuvres Sociales de la Commune de Schaerbeek, demeurant en cette commune, rue des Mimosas, 43.

Messieurs Debaerdemacker et Verbist, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs leur conférés en leurs dites qualités, aux termes de l'article 32 des statuts de la société.

Ils ont été désignés comme administrateurs de la sus-dite société, au cours de l'assemblée générale des Coopérateurs en date du seize juin mil neuf cent cinquante-quatre et désignés en leur qualité respective de PRESIDENT et d'ADMINISTRATEUR-DELEGUE, aux termes de décisions du Conseil d'administration, le premier en date du dix-sept septembre mil neuf cent cinquante-neuf pour une durée indéterminée et le second en date du vingt et un juin mil neuf cent cinquante-quatre, pour un terme de six ans renouvelable à échéance le vingt et un juin mil neuf cent soixante. Leurs pouvoirs ont été renouvelés pour une nouvelle période de six ans suivant décision de l'assemblée générale des coopérateurs en date du six juin mil neuf cent soixante.

Ils ont, conformément à l'article 163 du Code de commerce apposé leur signature au Greffe du Tribunal de commerce de Bruxelles, le premier le vingt-trois juillet mil neuf cent cinquante-neuf et le second le vingt quatre juillet mil neuf cent cinquante quatre, en présence du greffier; ils ont en outre déposé au même greffe dans les huit jours de leur nomination un extrait de l'acte constatant leurs pouvoirs.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous a exposé ce qui suit :

La société coopérative comparante est propriétaire des biens suivants :

#### COMMUNE DE SCHAEERBEEK.

Un terrain à bâtir à front de l'Avenue des Jardins, où il présente dans la ligne droite une façade de soixante cinq mètres à front de cette avenue, cadastré quatrième division partie du n° 96 R, contenant en superficie d'appr

mesurege cinquante sept ares cinquante huit centiares, tenant outre à l'Avenue des Jardins à la Société Coopérative comparante aux présentes et à la Commune d'Evere.

PLAN.

Tel d'ailleurs que ce bien est figuré en rose au plan ci-annexé qu'en a dressé le dix huit septembre mil neuf cent soixante et un Monsieur Gaston Kessels, géomètre-expert-immobilier, demeurant à Etterbeek, rue des Bollandistes, n° 34.

Lequel plan sera enregistré en même temps que les présentes.

ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ.

Le terrain ci-dessus décrit appartient à la Société Coopérative des Locataires pour l'avoir acquise de la Société Coopérative "Société Intercommunale des Voies d'Accès de l'Aérodrome de Bruxelles" en abrégé "LA SIVA" aux termes d'un acte reçu par Monsieur Robert Van de Velde Chef de bureau à l'administration centrale de l'Enregistrement et des Domaines à Bruxelles le onze janvier mil neuf cent cinquante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le sept février mil neuf cent cinquante-six, au volume 4.633 numéro 4.

La Société "La Siva" en était propriétaire savoir :

a) partie étant l'ancienne parcelle cadastrée section B sud numéro 88 f, pour l'avoir acquise par acte passé devant Monsieur Jules Huysegoms, commissaire au Comité d'acquisition de Bruxelles le dix avril mil neuf cent quarante sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le seize avril mil neuf cent quarante-sept au volume 3.657 numéro 2, de la commune de Schaerbeek.

La Commune de Schasbeek en était propriétaire pour l'avoir acquise de Monsieur Jules Fring, demeurant à Etterbeek et consorts, en vertu d'un acte passé devant Monsieur le Bourgmestre de Schaerbeek le treize octobre mil neuf cent dix neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le onze décembre suivant au volume 335 numéro 19.

b) le surplus étant l'ancienne parcelle cadastrée section B sud numéro 96 a partie pour l'avoir acquise par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique par jugement du Tribunal de Paix du second canton de Schaerbeek le seize février mil neuf cent quarante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt neuf février mil neuf cent quarante, volume 3.051 numéro 6 de Madame Célestine Dedobbeleer, négociante à Bruxelles, veuve de Monsieur Auguste Leemput.

Madame Veuve Leemput-Dedobbeleer préqualifiée en était propriétaire pour l'avoir acquis de Mademoiselle Elisabeth Timmermans, sans profession, demeurant à Schaerbeek, en vertu d'un acte reçu par le Notaire Florimond Ducale à Schaerbeek, en date du sept janvier mil neuf cent dix huit, transcrit au troisième bureau des hypothè-

ques de Bruxelles le douze janvier mil neuf cent dix huit, volume 153 numéro 24.

CONDITIONS SPECIALES CONTENUES DANS LE TITRE DE PROPRIETE.

" Dans le cadre de la mission qui lui est confiée par la loi du trente juillet mil neuf cent trente deux, mission consistant dans l'établissement de nouvelles voies d'accès à l'aérodrome de Bruxelles et, plus spécialement, dans l'aménagement de nouveaux quartiers le long de ces voies, la Siva déclare imposer à la Société cessionnaire, qui accepte, d'établir un lotissement judicieux, de consacrer un soin particulier à l'aspect extérieur des constructions projetées, et, d'une manière plus générale, de veiller à ce que les rives du Boulevard Léopold III satisfassent aux exigences de la Siva, lesquelles tendent à la création d'un paysage urbain, d'un rapport commun et d'un ensemble harmonieux entre les différentes constructions.

" Ces stipulations ont pour but de sauvegarder les intérêts communs des propriétaires présents et à venir de tous les terrains vendus et à vendre qui sont situés au boulevard reliant le boulevard Général Wahis à l'Avenue Bordet ainsi que de créer et de maintenir l'aspect esthétique et urbain que la Siva entend donner et conserver à l'ensemble formé par le boulevard, les constructions et leurs abords.

" Ainsi, les terrains décrits ci-dessus sont cédés à l'effet exclusif d'y ériger, soit des maisons ou habitations privées, ou de villas isolées ou jumelées, soit en certains endroits à l'exception du haut plateau touchant à la limite de la commune d'Evere, des immeubles à appartements bien dégagés entourés de verdure.

" Il sera également permis d'y ériger des écoles ou autres bâtiments, administratifs, mais aucune maison de commerce, ni garage public, ni établissement industriel ne pourra être toléré le long du boulevard.

" Il est convenu expressément entre les sociétés contractantes que la stricte observation des stipulations spéciales qui précèdent constitue une condition essentielle pour le maintien de la présente convention. La société cessionnaire s'engage à les imposer à ses ayants droit en cas de transfert de propriété et à obliger les propriétaires successifs à imposer ces mêmes conditions aux ayants droit de ceux-ci."

Ces conditions spéciales ont été extraites d'un acte avenu devant Monsieur Robert Van de Velde, chef de bureau à l'administration centrale de l'enregistrement et des Domaines le onze janvier mil neuf cent cinquante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le sept février suivant au volume 4.633 numéro 4.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE.

Sur le terrain précédent la Société Coopérative de

Locataires et de Construction d'habitations et logements familiaux, comparants, va faire construire un immeuble à appartements multiples, qui sera dénommé "RESIDENCE LES ORCHIDEES" et se composera comme suit :

- APPARTEMENTS TYPE A - DOUZE appartements, soit un rez de chaussée dénommé : rez de chaussée type A, et onze appartements dénommés : Premier étage type A, Deuxième étage type A, Troisième étage type A, Quatrième étage type A, Cinquième étage type A, Sixième étage type A, Septième étage type A, Huitième étage type A, Neuvième étage type A, Dixième étage type A, et Onzième étage type A.

- APPARTEMENTS TYPE B - DOUZE appartements, soit un rez de chaussée dénommé : rez de chaussée type B, et onze appartements dénommés : Premier étage type B, Deuxième étage type B, Troisième étage type B, Quatrième étage type B, Cinquième étage type B, Sixième étage type B, Septième étage type B, Huitième étage type B, Neuvième étage type B, Dixième étage type B et Onzième étage type B.

- APPARTEMENTS TYPE C - DOUZE appartements, soit un rez de chaussée dénommé : rez de chaussée type C, et onze appartements dénommés : Premier étage type C, Deuxième étage type C, Troisième étage type C, Quatrième étage type C, Cinquième étage type C, Sixième étage type C, Septième étage type C, Huitième étage type C, Neuvième étage type C, Dixième étage type C et Onzième étage type C.

- APPARTEMENTS TYPE D - DOUZE appartements, soit un rez de chaussée dénommé : rez de chaussée type D et onze appartements dénommés : Premier étage type D, Deuxième étage type D, Troisième étage type D, Quatrième étage type D, Cinquième étage type D, Sixième étage type D, Septième étage type D, Huitième étage type D, Neuvième étage type D, Dixième étage type D et Onzième étage type D.

- APPARTEMENTS TYPE E - DOUZE appartements, soit un rez de chaussée dénommé : rez de chaussée type E et onze appartements dénommés : Premier étage type E, Deuxième étage type E, Troisième étage type E, Quatrième étage type E, Cinquième étage type E, Sixième étage type E, Septième étage type E, Huitième étage type E, Neuvième étage type E, Dixième étage type E et Onzième étage type E.

- APPARTEMENTS TYPE F - DOUZE appartements, soit un rez de chaussée dénommé : rez de chaussée type F, et onze appartements dénommés : Premier étage type F, Deuxième étage type F, Troisième étage type F, Quatrième étage type F, Cinquième étage type F, Sixième étage type F, Septième étage type F, Huitième étage type F, Neuvième étage type F, Dixième étage type F et Onzième étage type F.

5. -

- APPARTEMENTS TYPE G - DOUZE appartements, soit un rez de chaussée dénommé : rez de chaussée type G et onze appartements dénommés : Premier étage type G, Deuxième étage type G, Troisième étage type G, Quatrième étage type G, Cinquième étage type G, Sixième étage type G, Septième étage type G, Huitième étage type G, Neuvième étage type G, Dixième étage type G et Onzième étage type G.

- APPARTEMENTS TYPE H - DOUZE appartements, soit un rez de chaussée dénommé : rez de chaussée type H et onze appartements dénommés : Premier étage type H, Deuxième étage type H, Troisième étage type H, Quatrième étage type H, Cinquième étage type H, Sixième étage type H, Septième étage type H, Huitième étage type H, Neuvième étage type H, Dixième étage type H et Onzième étage type H. (étant fait observer que le rez de chaussée type H restera commun entre tous les copropriétaires étant réservé au logement du concierge).

- APPARTEMENTS TYPE J - DOUZE appartements, soit : un rez de chaussée dénommé : rez de chaussée type J, et onze appartements dénommés : Premier étage type J, Deuxième étage type J, Troisième étage type J, Quatrième étage type J, Cinquième étage type J, Sixième étage type J, Septième étage type J, Huitième étage type J, Neuvième étage type J, Dixième étage type J et Onzième étage type J.

SOIT ENSEMBLE : CENT ET HUIT APPARTEMENTS dont le rez de chaussée type H réservé comme logement au concierge comme dit ci-dessus.

La Société Coopérative fait en outre construire un complexe pour garages-automobiles, comportant quarante quatre boxes.

PLANS.

La société comparante a confié la réalisation des plans du building à construire au Service Communal d'Urbanisme de la Commune de Schaerbeek. Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse.

AUTORISATION DE BATIR.

L'autorisation de bâtir a été accordée par les autorités compétentes.

PROPRIÉTÉ.

Chacun des cent et sept appartements et chacun des quarante quatre boxes pour automobiles, tels qu'ils figurent aux plans ci-annexés, sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire, avec les accessoires dans les parties communes.

TABLEAU DES PARTIES PRIVATIVES ET QUOTE PART DANS  
LES PARTIES COMMUNES.

Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote part de

chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

- SOUS-SOIS - cent et sept caves numérotées A, Rez et A 1 à A 11 - B, Rez et B, 1 à B, 11 = C, Rez et C 1 à C 11 - D rez et D 1 à D 11 - E Rez et E 1 à E 11 = F, Rez et F 1 à F 11 = G, Rez et G 1 à G 11 = H 1 à H 11 = J, Rez et J 1 à J 11.

- APPARTEMENTS TYPE A - DOUZE APPARTEMENTS :

Rez de chaussée : Un appartement dénommé "rez de chaussée" type A avec la cave A Rez et nonant/dix millièmes des parties communes

90/10.000

Etages : Onze appartements dénommés : Premier, Deuxième, Troisième, Quatrième, Cinquième, Sixième, Septième, Huitième, Neuvième, Dixième et Onzième étage type A, avec respectivement les caves A 1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A 10 et A 11 et chacun cent et quatre/dix millièmes des parties communes, soit ensemble mille cent quarante quatre/dix millièmes des parties communes

1.144/10.000

- APPARTEMENTS TYPE B - DOUZE APPARTEMENTS :

Rez de chaussée : un appartement dénommé "rez de chaussée type B" avec la cave Rez B et quatre vingt deux/dix millièmes des parties communes

82/10.000

Etages : Onze appartements dénommés : Premier, Deuxième, Troisième, Quatrième, Cinquième, Sixième, Septième, Huitième, Neuvième, Dixième et Onzième étages type B, avec respectivement les caves B 1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B 10 et B 11 et chacun quatre vingt/dix millièmes des parties communes, soit ensemble huit cent quatre vingts/dix millièmes des parties communes

880/10.000

- APPARTEMENTS TYPE C - DOUZE APPARTEMENTS :

Rez de chaussée : Un appartement dénommé "rez de chaussée type C" avec la cave Rez C et nonant six/dix millièmes des parties communes

96/10.000

Etages : Onze appartements dénommés : Premier, Deuxième, Troisième, Quatrième, Cinquième, Sixième, Septième, Huitième, Neuvième, Dixième et Onzième étages type C, avec respectivement les caves C 1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C 10 et C 11 et chacun nonante-trois/dix millièmes des parties communes, soit ensemble mille vingt-trois/dix millièmes des parties communes

1.023/10.000

- APPARTEMENTS TYPE D - DOUZE APPARTEMENTS :

Rez de chaussée : Un appartement dénommé "rez de chaussée type D" avec la cave Rez D et nonante six/dix millièmes des parties communes

96/10.000

Etages : Onze appartements dénommés : Premier, Deuxième, Troisième, Quatrième, Cinquième, Sixième, Septième, Huitième, Neuvième, Dixième et Onzième étages D, avec respectivement les caves D1, D2, D3, D4, D5, D6; D7, D8, D9, D10 et D 11 et chacun nonante deux/dix millièmes des parties communes, soit ensemble mille douze/dix millièmes des parties communes

1.012/10.000

- APPARTEMENTS TYPE E - DOUZE APPARTEMENTS :

Rez de chaussée : Un appartement dénommé "Rez de chaussée type E" avec la cave Rez E et nonante cinq/dix millièmes des parties communes

95/10.000

Etages : Onze appartements dénommés : Premier, Deuxième, Troisième, Quatrième, Cinquième, Sixième, Septième, Huitième, Neuvième, Dixième et Onzième étages type E avec respectivement les caves E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10 et E 11 et chacun nonante/dix millièmes des parties communes, soit ensemble neuf cent nonante/dix millièmes des parties communes

990/10.000

- APPARTEMENTS TYPE F - DOUZE APPARTEMENTS :

Rez de chaussée : Un appartement, dénommé "Rez de chaussée type F" avec la cave Rez F et nonante six/dix millièmes des parties communes

96/10.000

Etages : Onze appartements dénommés : Premier, Deuxième, Troisième, Quatrième, Cinquième, Sixième, Septième, Huitième, Neuvième, Dixième et Onzième étages type F, avec respectivement les caves F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10 et F 11 et chacun nonante deux/dix millièmes des parties communes, soit ensemble mille et douze/dix millièmes

1.012/10.000

- APPARTEMENTS TYPE G - DOUZE APPARTEMENTS :

Rez de chaussée : Un appartement dénommé "Rez de chaussée type G" avec la cave Rez G et nonante six/dix millièmes des parties communes

96/10.000

Etages : Onze appartements dénommés : Premier, Deuxième, Troisième, Quatrième, Cinquième, Sixième, Septième, Huitième,

Neuvième, Dixième et Onzième étages type G, avec respectivement les caves G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10 et G 11 et chacun nonante trois/dix millièmes des parties communes, soit ensemble mille vingt trois/dix millièmes des parties communes 1.025/10.000

- APPARTEMENTS TYPE H - DOUZE APPARTEMENTS :

Rez de chaussée : Restera commun entre tous les copropriétaires; sert de logement au concierge. Il ne lui est donc pas attribué de millièmes en copropriété et la cave qui y est rattachée est également commune à tous les copropriétaires, mais mise à la disposition du concierge.

Etages : Onze appartements dénommés : Premier, Deuxième, Troisième, Quatrième, Cinquième, Sixième, Septième, Huitième, Neuvième, Dixième et Onzième étages type H avec respectivement les caves H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10 et H 11 et chacun soixante six/dix millièmes des parties communes, soit ensemble sept cent vingt-six/dix millièmes des parties communes 726/10.000

- APPARTEMENTS TYPE J - DOUZE APPARTEMENTS :

Rez de chaussée : Un appartement dénommé " Rez de chaussée type J " avec la cave Res J et septante deux/dix millièmes des parties communes 72/10.000

Etages : Onze appartements dénommés : Premier, Deuxième, Troisième, Quatrième, Cinquième, Sixième, Septième, Huitième, Neuvième, Dixième et Onzième étages type J avec respectivement les caves J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J10 et J 11 et chacun quatre vingt six/dix millièmes des parties communes, soit ensemble neuf cent quarante six/dix millièmes des parties communes 946/10.000

- BOXES POUR AUTOMOBILES :

Quarante quatre boxes pour automobiles numérotés de 1 à 44 avec chacun treize/dix millièmes des parties communes pour les boxes un à seize inclus, soit ensemble deux cent et huit/dix millièmes 208/10.000

Seize/dix millièmes des parties communes pour le box dix-sept 16/10.000

Et chacun onze/dix millièmes des parties communes pour les boxes dix-huit à

quarante quatre inclus, soit ensemble deux cent nonante-sept/dix millièmes

297/10.000

Ensemble dix mille/dix millièmes des parties communes.

10,000/10,000

Désirant opérer la division horizontale de l'immeuble, la société comparante a requis le Notaire sous-signé d'acter authentiquement sa volonté de PLACER L'IMMEUBLE DONT S'AGIT SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE, en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

La société comparante, nous a remis pour être annexé aux présentes les documents suivants :

- 1° le plan du terrain sur lequel sera construit l'immeuble dont il est question ci-dessus.

2° le plan des sous-sols

3° le plan du rez de chaussée

4° le plan des étages-types

5° la coupe de l'immeuble

6° le plan de la façade principale

7° le plan de la façade arrière

8° le plan des façades latérales

9° le plan des toitures

10° le plan d'implantation

11° le plan des boxes

12° le cahier des charges de la description des travaux.

Avec le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur; ces documents forment l'ensemble de l'acte de base de l'immeuble à construire. 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 sincères et signés ne variétur par les représentants de la société comparante 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.

## ANALYSE DES PLANS.

Sur le plan des sous-sols figurent :

DES PARTIES PRIVATIVES : cent et sept caves numérotées A Rez, A1 à A11, B Rez, B1 à B11, C Rez, C1 à C11, D Rez, D1 à D11, E Rez, E1 à E11, F Rez, F1 à F11, G Rez G1 à G11, H1 à H11, J Rez, J1 à J11, et dix-huit boxes pour automobiles numérotés de 1 à 18

## DES PARTIES COMMUNES

Blocs A.B. entrée numéro un : les dégagements et couloirs des caves, l'ascenseur et sa cage, la cave compteurs gaz, la cave compteurs eau, le garage vélo-moto, avec le local vide-poubelles, la cave compteurs-électricité;

Blocs C.D. entrée numéro deux : les dégagements et couloirs des caves, l'ascenseur et sa cage, la cabine de basse tension, le local vide-poubelles, la cave compteurs d'électricité, la cave compteurs gaz et eau.

Blocs E.F. entrée numéro trois : les dégagements et couloirs des caves, la chaufferie, avec la cheminée du chauffage et les pompes, la cave compteurs gaz et eau, la cave compteurs électricité avec le local vide-poubelles, l'ascenseur et sa cage.

Blocs G.H.J. entrée numéro quatre : les dégagements et couloirs des caves, l'ascenseur et sa cage, la cave rez H réservée au concierge, la cave compteurs électricité avec le local vide poubelle, les pompes, la cave compteurs gaz et eau, deux caves dénommées "réserve".

#### ATTRIBUTION ET ALIÉNATION DES CAVES.

A chaque appartement est attribué une cave, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Chaque cave ne constitue donc pas une quotité distincte de l'appartement dont elle est la dépendance privative.

Les aliénations de caves ne sont permises qu'entre les appartements desservis par une entrée commune, soit entre les appartements A.B., les appartements C.D., les appartements E.F., et les appartements G.H.J.

On ne peut être propriétaire d'une cave appartenant à un de ces types d'appartements groupé par entrée commune, sans être propriétaire d'un appartement dans les mêmes types ayant une entrée commune. Les caves ne peuvent être données en location ou concédées en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble, tel que limité par type et entrée commune comme ci-dessus pour les aliénations.

Les aliénations ou échanges de caves qui sont permis entre copropriétaires, ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires de l'appartement dont la cave est aliénée.

- - - - -

Sur le plan du rez de chaussée figurent neuf appartements :

#### PROPRIÉTÉ PRIVATIVE : Huit appartements.

Le rez de chaussée TYPE A comprend : Porte d'entrée, hall, dégagement, local-armoire, salle de bains installée, water-closet, deux chambres, grand living, cuisine installée et petite terrasse.

Le rez de chaussée TYPE B comprend : Porte d'entrée, hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, deux chambres dont une avec grand local-armoire, grand living, cuisine installée et terrasse.

Le rez de chaussée TYPE C comprend : Porte d'entrée, hall, dégagement, un local-armoire, un water-closet, une salle de bains installée, un grand living, deux chambres, cuisine installée et grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres.

Le rez de chaussée TYPE D comprend : Porte d'entrée, hall, dégagement, water-closet, salle de bains installée, grand living, deux chambres, cuisine installée, grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres.

Le rez de chaussée TYPE E comprend : Porte d'entrée, hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, un grand living, deux chambres, cuisine installée, une grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres.

Le rez de chaussée TYPE F comprend : Porte d'entrée, hall, dégagement, water-closet, salle de bains installée, grand living, deux chambres, cuisine installée, grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres.

Le rez de chaussée TYPE G comprend : Porte d'entrée, hall, vestiaire, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains, un grand living, deux chambres, cuisine installée, grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres.

Le rez de chaussée TYPE J comprend : Porte d'entrée, hall avec armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine, un grand living et deux chambres.

DES PARTIES COMMUNES : Les portes d'entrées, les hall d'entrée, les ascenseurs et leur gages, les escaliers et leurs cages, quatre remises pour voitures d'enfants, le logement du concierge étant le rez de chaussée du TYPE H comprenant : porte d'entrée, hall, local-armoire, un second local-armoire, cuisine installée, terrasse, grand living, une chambre, un troisième local-armoire, et une salle de bains installée.

-:-!-!-!-!-!-!

Sur le plan des étages figurent neuf appartements. Comme l'immeuble comporte autre le rez de chaussée onze étages, il y a aux étages nonante neuf appartements.

PROPRIÉTÉ PRIVATIVE :

Les appartements du TYPE A : aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages comprennent chacun :

Une porte palière, un hall avec armoire, dégagement, local-armoire, salle de bains installée, water-closet, grand living, cuisine installée, terrasse, trois chambres à coucher.

Les appartements du TYPE B : aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages comprennent chacun :

Une porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, living, cuisine, terrasse, deux chambres dont une avec armoire

Les appartements du TYPE C : aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages comprennent chacun :

Une porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine, terrasse, grand living, deux chambres dont une avec terrasse.

Les appartements du TYPE D : aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages comprennent chacun :

Une porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine avec terrasse, un grand living, deux chambres.

Les appartements du TYPE E : aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages comprennent chacun :

Une porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine avec terrasse, un grand living et deux chambres.

Les appartements du TYPE F : aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages comprennent chacun :

Une porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bain, grand living, cuisine avec terrasse, deux chambres.

Les appartements du TYPE G : aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages comprennent chacun :

Une porte d'entrée, hall avec vestiaire, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, grand living, cuisine avec terrasse, deux chambres.

Les appartements du TYPE H : aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages comprennent chacun :

Une porte palière, hall, deux locaux-armoire, water-closet, cuisine avec terrasse donnant aussi sur le living, un grand living, un troisième local-armoire, une chambre, une salle de bains installée.

Les appartements du TYPE I : aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages comprennent chacun :

Une porte d'entrée, un hall avec armoire, water-closet, grand living, une chambre, cuisine installée avec terrasse donnant également sur la chambre arrière, salle de bains installée, deuxième chambre.

Sur le plan des garages on remarque :

PROPRIETE PRIVATIVE :

vingt-cinq boxes numérotés de 19 à 44 inclus, comprenant chacun en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée et le local lui-même.

PARTIES COMMUNES : la rampe d'accès vers les boxes et la cour des boxes.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les comparants es-dites qualités déclarent opérer la division de l'immeuble à construire par appartements et boxes pour automobiles.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée DES CE MOMENT les appartements et boxes en fonds distincts, susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vivis ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun des appartements et boxes comprend :

A. Une partie privative et exclusive ainsi que décrit ci-dessus.

B. Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou d'un box comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'Hypothèque, ou tout autre droit réel grevant un appartement ou box, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont attachées.

La création de ces appartements et boxes donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en dix-millièmes; elles sont en copropriété et indivision forcée. Elles dont amplement détaillées dans le règlement de propriété ci-annexé.

Les appartements et boxes figurent et sont décrits au présent acte et aux plans et annexes qui y sont joints, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

REGLEMENT DE COOPROPRIETE.

Le statut de l'immeuble règle la division de la propriété.

L'édit règlement vise l'entretien, la conservation, les transformations et la reconstruction éventuelle de tout ou partie de l'immeuble, établit la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, règle les rapports de voisinage et de copropriété, fixe la participation de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ces dispositions et les servitudes décrites ou non qui en découlent sont obligatoires pour tous ceux qui sont ou seront propriétaires ou copropriétaires ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble et ne sont pas susceptibles de modifications que du consentement unanime de tous les copropriétaires.

Ce règlement est un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

Le règlement d'ordre intérieur régit la jouissance normale de l'immeuble et les détails de la vie en commun. Ce règlement est annexé au règlement général de copropriété. Il n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui sont ou deviendront par la suite propriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres y compris les locataires.

#### MODIFICATIONS INTÉRIEURES.

Les modifications permises sont énoncées dans le règlement de copropriété ci-annexé. Les parties déclarent s'y référer.

#### DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

La Société Coopérative de locataires assumera les fonctions de syndic et de Comité de Gérance jusqu'à la désignation de ceux-ci par l'assemblée des copropriétaires. Ces désignations se feront dans les trente jours qui suivront la date fixée par le Conseil d'Administration de la Société Coopérative et signifiée par lettre recommandée aux propriétaires qui devront se réunir à cette fin en assemblée générale.

La reprise des comptes de gestion de la Société Coopérative sera effectuée dans le mois civil suivant la désignation du nouveau syndic et du Conseil de Gérance. Dans l'éventualité où l'assemblée susvisée n'aurait pas élu de syndic, ni de Conseil de Gérance, la Société Coopérative sera déchargée de sa fonction de syndic au dernier jour ouvrable du mois civil durant lequel l'assemblée devait se réunir.

#### CLAUSE COMPROMISSOIRE.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou le règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre que désignera le juge de Paix du Canton dans lequel est situé l'immeuble.

Les frais seront supportés par la partie perdante ou selon les proportions que fixera l'arbitre.

Cet arbitre agit en tant qu'amiable compositeur dispensé de toutes règles de forme. Il statue en équité et ses décisions sont sans appel. Il est cependant tenu à l'audition d'experts et de conseil que sédiraient de s'adjointre une ou plusieurs parties.

FRAIS DE L'ACTE DE BASE.

Les frais des présentes et ceux qui en sont la suite et l'exécution, constituent les premières charges communes. Ces frais sont répartis entre chaque propriétaire.

DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors et à l'occasion de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile au siège de la société comparante en l'Hôtel Communal de Schaerbeek.

Dont acte.

Fait et passé en l'Hôtel Communal.

Date que dessus.

Lecture faite, les comparants es-dites qualités et le Notaire ont signé.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 3ème Bureau, onze rôles, deux renvois, le 27 décembre 1961. Volume 176, folio 9, case 4, Reçu cent francs. Le Receveur a/i (signé) Taeynaerts.

A N N E X E.

=====

- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE -

destiné à régir un immeuble à appartements multiples situé à Schaerbeek à front du Boulevard Léopold III et dénommé :

RESIDENCE LES ORCHIDEES.

- :- :- :- :- :- :-

CHAPITRE 1.

EXPOSE GENERAL.

ART. 1. DEFINITION ET PORTEE.

Faisant usage de la faculté prévue par la loi du 8 juillet 1924 relative à la copropriété, reprise à l'article 577 bis du Code Civil, les copropriétaires ont établi ainsi qu'il suit le STATUT de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en résultent, soit sur les parties privées au profit des parties communes, soit sur les parties communes au profit des parties privées, soit aussi sur chacune des parties privées au profit des autres parties privées, s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques.

ART. 2. DEFINITION - REGLEMENT INTERIEUR.

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 indique. Les modifications ne sont pas soumises à la transcription.

Art. 3. DIVISION.

Le statut réel de l'immeuble et le règlement intérieur forment le règlement général de copropriété.

CHAPITRE II.STATUT DE L'IMMEUBLE.SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.ART. 4. ETAT DU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE.

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle sera indiquée ci-après une base légale indiscutable, tous les copropriétaires déclarent se céder les uns aux autres le droit d'accésion immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux :

1) à l'appartement ou au garage dont il se réserve la propriété entière et exclusive.

2) aux quotités afférentes au même appartement ou au garage dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun, moyennant la cession corrélatrice des droits des autres, les droits de chacun étant évalués pour l'enregistrement à cinq cents francs.

ART. 5. DIVISION DE L'IMMEUBLE.

En vertu de la cession qui précède, l'immeuble comportera des parties communes dont la copropriété appartiendra indivisément à chaque acquéreur pour la quotité indiquée ci-après et des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative et exclusive.

ART. 6. MODE DE CALCUL DE LA COPROPRIETE.

La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisée en dix/millièmes.

Chaque appartement et garage représentera un certain nombre de parts ainsi qu'il sera dit ci-après, chaque part comportant de plein droit la propriété d'une quotité égale dans les parties communes :

1. Rez de chaussée TYPE A, avec la cave A Rez et nonante/dix millièmes des parties communes 90/10.000

2. Rez de chaussée TYPE B, avec la cave B. Rez et quatre vingt deux/dix millièmes des parties communes 82/10.000

3. Rez de chaussée TYPE C, avec la cave C Rez, et nonante six/dix millièmes des parties communes 96/10.000

4. Rez de chaussée TYPE D, avec la cave D Rez et nonante six/dix millièmes des parties communes	96/10.000
5. Rez de chaussée TYPE E, avec la cave E Rez et nonante cinq/dix millièmes des parties communes	95/10.000
6. Rez de chaussée TYPE F, avec la cave F Rez et nonante six/dix millièmes des parties communes	96/10.000
7. Rez de chaussée TYPE G, avec la cave G Rez et nonante six/dix millièmes des parties communes	96/10.000
8. Rez de chaussée TYPE J, avec la cave J Rez et septante deux/dix millièmes des parties communes	72/10.000
9. Premier étage TYPE A, avec la cave A1 et cent et quatre/dix millièmes des parties communes	104/10.000
10. Premier étage TYPE B, avec la cave B1 et quatre vingts/dix millièmes des parties communes	80/10.000
11. Premier étage TYPE C, avec la cave C1 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
12. Premier étage TYPE D, avec la cave D1 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
13. Premier étage TYPE E, avec la cave E1 et nonante/dix millièmes des parties communes	90/10.000
14. Premier étage TYPE F, avec la cave F1 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
15. Premier étage TYPE G, avec la cave G1 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
16. Premier étage TYPE H, avec la cave H1 et soixante six/dix millièmes des parties communes	66/10.000
17. Premier étage TYPE J, avec la cave J1 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	86/10.000
18. Deuxième étage TYPE A, avec la cave A2 et cent et quatre/dix millièmes des parties communes	104/10.000
19. Deuxième étage TYPE B, avec la cave B2 et quatre vingts/dix millièmes des parties communes	80/10.000
20. Deuxième étage TYPE C, avec la cave C2 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
21. Deuxième étage TYPE D, avec la cave D2 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
22. Deuxième étage TYPE E, avec la cave E2 et nonante/dix millièmes des parties communes	90/10.000

23. Deuxième étage TYPE F, avec la cave F2 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
24. Deuxième étage TYPE G, avec la cave G2 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
25. Deuxième étage TYPE H, avec la cave H2 et soixante six/dix millièmes des parties communes	66/10.000
26. Deuxième étage TYPE J, avec la cave J2 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	86/10.000
27. Troisième étage TYPE A, avec la cave A3 et cent et quatre/dix millièmes des parties communes	104/10.000
28. Troisième étage TYPE B, avec la cave B3 et quatre vingts/dix millièmes des parties communes	80/10.000
29. Troisième étage TYPE C, avec la cave C3 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
30. Troisième étage TYPE D, avec la cave D3 et nonante-deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
31. Troisième étage TYPE E, avec la cave E3 et nonante/dix millièmes des parties communes	90/10.000
32. Troisième étage TYPE F, avec la cave F3 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
33. Troisième étage TYPE G, avec la cave G3 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
34. Troisième étage TYPE H, avec la cave H3 et soixante six/dix millièmes des parties communes	66/10.000
35. Troisième étage TYPE J, avec la cave J3 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	86/10.000
36. Quatrième étage TYPE A, avec la cave A4 et cent et quatre/dix millièmes des parties communes	104/10.000
37. Quatrième étage TYPE B, avec la cave B4 et quatre vingts/dix millièmes des parties communes	80/10.000
38. Quatrième étage TYPE C, avec la cave C4 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
39. Quatrième étage TYPE D, avec la cave D4 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
40. Quatrième étage TYPE E, avec la cave E4 et nonante/dix millièmes des parties communes	90/10.000
41. Quatrième étage TYPE F, avec la cave F4 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000

42. Quatrième étage TYPE G, avec la cave H4 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
43. Quatrième étage TYPE H, avec la cave H4 et soixante six/dix millièmes des parties communes	66/10.000
44. Quatrième étage TYPE J, avec la cave J4 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	86/10.000
45. Cinquième étage TYPE A, avec la cave A5 et cent et quatre/dix millièmes des parties communes	104/10.000
46. Cinquième étage TYPE B, avec la cave B5 et quatre vingts/dix millièmes des parties communes	80/10.000
47. Cinquième étage TYPE C, avec la cave C5 et nonante-trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
48. Cinquième étage TYPE D, avec la cave D5 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
49. Cinquième étage TYPE E, avec la cave E5 et nonante/dix millièmes des parties communes	90/10.000
50. Cinquième étage TYPE F, avec la cave F5 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
51. Cinquième étage TYPE G, avec la cave G5 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
52. Cinquième étage TYPE H, avec la cave H5 et soixante six/dix millièmes des parties communes	66/10.000
53. Cinquième étage TYPE J, avec la cave J5 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	86/10.000
54. Sixième étage TYPE A, avec la cave A6 et cent et quatre/dix millièmes des parties communes	104/10.000
55. Sixième étage TYPE B, avec la cave B6 et quatre vingts/dix millièmes des parties communes	80/10.000
56. Sixième étage TYPE C, avec la cave C6 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
57. Sixième étage TYPE D, avec la cave D6 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
58. Sixième étage TYPE E, avec la cave E6 et nonante/dix millièmes des parties communes	90/10.000
59. Sixième étage TYPE F, avec la cave F6 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
60. Sixième étage TYPE G, avec la cave G6 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000

61. Sixième étage TYPE H, avec la cave H6 et soixante six/dix millièmes des parties communes	66/10.000
62. Sixième étage TYPE J avec la cave J6 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	86/10.000
63. Septième étage TYPE A, avec la cave A7 et cent et quatre/dix millièmes des parties communes	104/10.000
64. Septième étage TYPE B, avec la cave B7 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	80/10.000
65. Septième étage TYPE C, avec la cave C7 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
66. Septième étage TYPE D, avec la cave D7 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
67. Septième étage TYPE E, avec la cave E7 et nonante/dix millièmes des parties communes	90/10.000
68. Septième étage TYPE F, avec la cave F7 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
69. Septième étage TYPE G, avec la cave G7 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
70. Septième étage TYPE H, avec la cave H7 et soixante six/dix millièmes des parties communes	66/10.000
71. Septième étage TYPE J, avec la cave J7 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	86/10.000
72. Huitième étage TYPE A, avec la cave A8 et cent et quatre/dix millièmes des parties communes	104/10.000
73. Huitième étage TYPE B, avec la cave B8 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	80/10.000
74. Huitième étage TYPE C, avec la cave C8 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
75. Huitième étage TYPE D, avec la cave D8 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
76. Huitième étage TYPE E, avec la cave E8 et nonante/dix millièmes des parties communes	90/10.000
77. Huitième étage TYPE F, avec la cave F8 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
78. Huitième étage TYPE G, avec la cave G8 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
79. Huitième étage TYPE H, avec la cave H8 et soixante six/dix millièmes des parties communes	66/10.000

80. Huitième étage TYPE J, avec la cave J8 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	86/10.000
81. Neuvième étage TYPE A, avec la cave A9 et cent et quatre/dix millièmes des parties communes	104/10.000
82. Neuvième étage TYPE B, avec la cave B9 et quatre vingts/dix millièmes des parties communes	80/10.000
83. Neuvième étage TYPE C, avec la cave C9 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
84. Neuvième étage TYPE D, avec la cave D9 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
85. Neuvième étage TYPE E, avec la cave E9 et nonante/dix millièmes des parties communes	90/10.000
86. Neuvième étage TYPE F, avec la cave F9 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
87. Neuvième étage TYPE G, avec la cave G9 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
88. Neuvième étage TYPE H, avec la cave H9 et soixante six/dix millièmes des parties communes	66/10.000
89. Neuvième étage TYPE J, avec la cave J9 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	86/10.000
90. Dixième étage TYPE A, avec la cave A 10 et cent et quatre/dix millièmes des parties communes	104/10.000
91. Dixième étage TYPE B, avec la cave B 10 et quatre vingts/dix millièmes des parties communes	80/10.000
92. Dixième étage TYPE C, avec la cave C 10 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
93. Dixième étage TYPE D, avec la cave D 10 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
94. Dixième étage TYPE E, avec la cave E 10 et nonante/dix millièmes des parties communes	90/10.000
95. Dixième étage TYPE F, avec la cave F 10 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
96. Dixième étage TYPE G, avec la cave G 10 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
97. Dixième étage TYPE H, avec la cave H 10 et soixante six/dix millièmes des parties communes	66/10.000

98. Dixième étage TYPE J, avec la cave J 10 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	86/10.000
99. Onzième étage TYPE A, avec la cave A 11 et cent et quatre/dix millièmes des parties communes	104/10.000
100. Onzième étage TYPE B, avec la cave B 11 et quatre vingts/dix millièmes des parties communes	80/10.000
101. Onzième étage TYPE C, avec la cave C 11 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
102. Onzième étage TYPE D, avec la cave D 11 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
103. Onzième étage TYPE E, avec la cave E 11 et nonante/dix millièmes des parties communes	90/10.000
104. Onzième étage TYPE F, avec la cave F 11 et nonante deux/dix millièmes des parties communes	92/10.000
105. Onzième étage TYPE G, avec la cave G 11 et nonante trois/dix millièmes des parties communes	93/10.000
106. Onzième étage TYPE H, avec la cave H 11 et soixante six/dix millièmes des parties communes	66/10.000
107. Onzième étage TYPE J, avec la cave J 11 et quatre vingt six/dix millièmes des parties communes	86/10.000
108. Garage numéro 1 avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
109. Garage numéro 2 avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
110. Garage numéro 3, avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
111. Garage numéro 4, avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
112. Garage numéro 5, avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
113. Garage numéro 6 avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
114. Garage numéro 7, avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
115. Garage numéro 8, avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
116. Garage numéro 9, avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
117. Garage numéro 10, avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
118. Garage numéro 11, avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
119. Garage numéro 12, avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000
120. Garage numéro 13, avec treize/dix millièmes des parties communes	13/10.000

121. Garage numéro 14, avec treize/ dix millièmes des parties communes	13/10.000
122. Garage numéro 15, avec treize/ dix millièmes des parties communes	13/10.000
123. Garage numéro 16, avec treize/ dix millièmes des parties communes	13/10.000
124. Garage numéro 17, avec seize/ dix millièmes des parties communes	16/10.000
125. Garage numéro 18, avec onze/dix millièmes des parties communes	11/10.000
126. Garage numéro 19, avec onze/dix millièmes des parties communes	11/10.000
127. Garage numéro 20, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
128. Garage numéro 21, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
129. Garage numéro 22, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
130. Garage numéro 23, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
131. Garage numéro 24, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
132. Garage numéro 25, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
133. Garage numéro 26, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
134. Garage numéro 27, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
135. Garage numéro 28, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
136. Garage numéro 29, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
137. Garage numéro 30, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
138. Garage numéro 31, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
139. Garage numéro 32, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
140. Garage numéro 33, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
141. Garage numéro 34, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
142. Garage numéro 35, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
143. Garage numéro 36, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
144. Garage numéro 37, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
145. Garage numéro 38, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
146. Garage numéro 39, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
147. Garage numéro 40, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
148. Garage numéro 41, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000

149. Garage numéro 42, avec onze/ dix millièmes des parties communes.	11/10.000
150. Garage numéro 43, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
151. Garage numéro 44, avec onze/ dix millièmes des parties communes	11/10.000
Ensemble dix mille/ dix millièmes	-----
	10.000/10.000

ART. 7. PARTIES COMMUNES.

Les choses communes de l'immeuble et des garages extérieurs comprendront :

- Le sol des bâtiments, les aéras, les jardinets avant et arrière, les jardins de côté, les trottoirs, gros murs de façades, des pignons et de refend; les coffres gaines et têtes de cheminées, les ornements des façades, les toitures du bâtiment principal et du complexe des garages extérieurs, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

- Les jardinets arrière et avant avec leurs plantations, les bordures, les dallages.

- Les perrons, les portes d'entrée des divers blocs de l'immeuble, les halls d'entrée et leurs garnitures, boîtes aux lettres, glaces, cache-radiateurs, radiateurs, consoles, Les escaliers, leurs cages, leurs paliers y compris toutes les garnitures, installations électriques, revêtements, peintures enduits etc... les accessoires d'électricité situés dans les locaux, les armoires cache-radiateurs, les portes d'entrée des appartements en ce qui concerne l'entretien des surfaces et des accessoires posés en série.

- Les couloirs et dégagements des caves, les caves contenant les compteurs, les installations d'accrochage des compteurs, la cave servant de chaufferie, les portes arrières.

- Le local pour vélos et motos, les locaux pour voitures d'enfants, le local destiné à la cabine de basse tension, les locaux dénommés "vide-poubelles" et les deux caves dénommées "réserve".

- Les puits d'air, les prises d'air et conduits de ventilation, les vides poubelles et leurs réceptacles, sauf les évaloirs et appareillages se trouvant dans chaque appartement.

- Les quatre ascenseurs, leurs trémies, leurs cabines, les portes palières, les cabines d'appareillage.

- L'installation du chauffage central, sa chaudière, son brûleur, son appareillage, son réservoir à mazout, le groupe de pompage.

- Les ouvre-porte, les minuteries et les appareils d'éclairage des parties communes, les parlophones, les sonneries extérieures aux portes d'entrée, les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les conduits servant au chauffage central, à l'exception des parties de ces canalisations et des appareils se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local privé et desservant chaque appartement en particulier.

- La rampe d'accès aux garages se trouvant derrière l'immeuble et la cour.
- La ou les antennes de télévision et de T.S.F. se trouvant sur le toit de l'immeuble.
- Les souches de cheminées, les dépassements d'aération des diverses canalisations avec leur raccord aux enduits hydrofuges, les corniches et membrons. La membrane hydrofuge recouvrant toutes les toitures.
- Le logement du concierge au rez de chaussée, étant un appartement du type H comprenant : porte d'entrée, hall, local-armoire, second local-armoire, cuisine installée, terrasse, grand living, une chambre, un troisième local-armoire et une salle de bains installée, ainsi que la cave H Rez.
- En général, tous les appareillages techniques et partie d'appareillages techniques et toutes les parties tenues pour communes par les usages non contraire au présent acte.

#### Art. 8. SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES.

La propriété indivise des choses communes établie par les présentes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé; de même que les choses communes ne pourront être aliénées, si ce n'est en même temps et à la même personne que les locaux de propriété exclusive, la part des choses communes étant considérée comme l'accessoire de chaque bien de propriété exclusive.

L'hypothèque établie sur le bien d'un copropriétaire à titre privatif grève par le fait même les parties communes indivises qui lui sont affectées.

Les stipulations du présent article sont réciproques de la part d'un quelconque propriétaire vis à vis de tous les autres et de la part d'un de ces derniers vis à vis du premier et de tous les autres; en conséquence en cas de contravention il sera dû de plein droit par le contrevenant aux non contrevenants, une indemnité égale au dixième de la valeur de l'appartement du contrevenant.

En conséquence également, dans le cas d'expropriation forcée par voie parée ou autrement d'une propriété privative, la vente portera concurremment sur les droits indivis qui en sont l'accessoire.

#### ART. 9. DEFINITION DES PARTIES CONSTITUTIVES PRIVEES.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement ou du box de chacun des copropriétaires, (à l'exclusion évidemment des parties communes) et notamment le plancher de l'appartement avec le hourdis qui le soutient, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cours et terrasses, leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et boxes, les installations sanitaires des salles de bains, les water-closet, les éviers, les placards-armoires, les parties vitrées des portes, fenêtres, le plafond attaché

aux hourdis de l'appartement supérieur et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements et boxes.

La cave allouée à chacun des appartements est propriété privée.

ART. 9BIS. DESCRIPTION DES PARTIES CONSTITUTIVES PRIVEES

1. L'appartement du rez de chaussée TYPE A comprend :

a) en propriété privative et exclusive : Porte d'entrée, dégagement, local armoire, salle de bains installée, water-closet, deux chambres, grand living, cuisine installée et petite terrasse.

La cave A Rez.

b) en copropriété et indivision forcée 90/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant

2. Les appartements TYPE A, aux 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème et 11ème étages comprennent chacun :

a) en propriété privative et exclusive : une porte palière, un hall avec armoire, dégagement, local-armoire, salle de bains installée, water-closet, grand living, cuisine installée, terrasse, trois chambres à coucher.

La cave A1 pour l'appartement du 1er étage

La cave A2 pour l'appartement du 2me étage

La cave A3 pour l'appartement du 3me étage

La cave A4 pour l'appartement du 4me étage

La cave A5 pour l'appartement du 5me étage

La cave A6 pour l'appartement du 6me étage

La cave A7 pour l'appartement du 7me étage

La cave A8 pour l'appartement du 8me étage

La cave A9 pour l'appartement du 9me étage

La cave A10 pour l'appartement du 10me étage

La cave A11 pour l'appartement du 11me étage

b) en copropriété et indivision forcée : 104/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

3. L'appartement du rez de chaussée du TYPE B comprend :

a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée, hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, deux chambres dont une avec grand local-armoire, grand living, cuisine installée et terrasse.

La cave B Rez

b) en copropriété et indivision forcée 82/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

4. Les appartements TYPE B, aux 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème et 11ème étages comprennent chacun :

a) en propriété privative et exclusive : porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, living, cuisine, terrasse, deux chambres dont une avec armoire.

La cave B1 pour l'appartement du 1er étage  
La cave B2 pour l'appartement du 2me étage  
La cave B3 pour l'appartement du 3me étage  
La cave B4 pour l'appartement du 4me étage  
La cave B5 pour l'appartement du 5me étage  
La cave B6 pour l'appartement du 6me étage  
La cave B7 pour l'appartement du 7me étage  
La cave B8 pour l'appartement du 8me étage  
La cave B9 pour l'appartement du 9me étage  
La cave B10 pour l'appartement du 10me étage  
La cave B11 pour l'appartement du 11me étage.  
b) en copropriété et indivision forcée 80/10.000  
de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

5. L'appartement du rez de chaussée TYPE C comprend :

a) en propriété privative et exclusive : Porte d'entrée, hall, dégagement, un local-armoire, un water-closet, une salle de bains installée, un grand living, deux chambres, cuisine installée et grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres.

La cave C Rez

b) en copropriété et indivision forcée : 96/10.000  
de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

6. Les appartements TYPE C, aux 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème et 11ème étages comprennent chacun :

a) en propriété privative et exclusive : une porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine, terrasse, grand living, deux chambres dont une avec terrasse.

La cave C1 pour l'appartement du 1er étage

La cave C2 pour l'appartement du 2me étage

La cave C3 pour l'appartement du 3me étage

La cave C4 pour l'appartement du 4me étage

La cave C5 pour l'appartement du 5me étage

La cave C6 pour l'appartement du 6me étage

La cave C7 pour l'appartement du 7me étage

La cave C8 pour l'appartement du 8me étage

La cave C9 pour l'appartement du 9me étage

La cave C10 pour l'appartement du 10me étage

La cave C11 pour l'appartement du 11me étage.

b) en copropriété et indivision forcée 93/10.000  
de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

7. L'appartement du rez de chaussée TYPE D comprend :

a) en propriété privative et exclusive : Porte d'entrée, hall, dégagement, water-closet, salle de bains installée, grand living, deux chambres, cuisine installée, grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres.

La cave D Rez.

b) en copropriété et indivision forcée 96/10.000  
de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

8. Les appartements TYPE D aux 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème et 11ème étages comprennent chacun :

a) en propriété privative et exclusive : Porte-palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine avec terrasse, un grand living, deux chambres.

La cave D1 pour l'appartement du 1er étage

La cave D2 pour l'appartement du 2me étage

La cave D3 pour l'appartement du 3me étage

La cave D4 pour l'appartement du 4me étage

La cave D5 pour l'appartement du 5me étage

La cave D6 pour l'appartement du 6me étage

La cave D7 pour l'appartement du 7me étage

La cave D8 pour l'appartement du 8me étage

La cave D9 pour l'appartement du 9me étage

La cave D10 pour l'appartement du 10me étage

La cave D11 pour l'appartement du 11me étage.

b) en copropriété et indivision forcée 92/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-dessus.

9. L'appartement du rez de chaussée TYPE E comprend :

a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée, hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, un grand living, deux chambres, cuisine installée, une grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres.

La cave E Rez.

b) en copropriété et indivision forcée 95/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-dessus.

10. Les appartements TYPE E, aux 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème et 11ème étages comprennent chacun : Une porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine avec terrasse, un grand living et deux chambres.

La cave E1 pour l'appartement du 1er étage

La cave E2 pour l'appartement du 2me étage

La cave E3 pour l'appartement du 3me étage

La cave E4 pour l'appartement du 4me étage

La cave E5 pour l'appartement du 5me étage

La cave E6 pour l'appartement du 6me étage

La cave E7 pour l'appartement du 7me étage

La cave E8 pour l'appartement du 8me étage

La cave E9 pour l'appartement du 9me étage

La cave E10 pour l'appartement du 10me étage

La cave E11 pour l'appartement du 11me étage.

b) en copropriété et indivision forcée : 90/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-dessus.

11. L'appartement du rez de chaussée TYPE F comprend :

a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée, hall, dégagement, water-closet, salle de bains installée, grand living, deux chambres, cuisine installée, grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres.

La cave F Rez.

b) en copropriété et indivision forcée : 96/10.000 de l'ensemble des parties communes ci-dessus décrites.

12. Les appartements TYPE F, aux 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème et 11ème étages comprennent chacun :

a) en propriété privative et exclusive : une porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains, grand living, cuisine avec terrasse, deux chambres.

La cave F1 pour l'appartement du 1er étage

La cave F2 pour l'appartement du 2me étage

La cave F3 pour l'appartement du 3me étage

La cave F4 pour l'appartement du 4me étage

La cave F5 pour l'appartement du 5me étage

La cave F6 pour l'appartement du 6me étage

La cave F7 pour l'appartement du 7me étage

La cave F8 pour l'appartement du 8me étage

La cave F9 pour l'appartement du 9me étage

La cave F10 pour l'appartement du 10me étage

La cave F11 pour l'appartement du 11me étage.

b) en copropriété et indivision forcée 92/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

13. L'appartement du rez de chaussée TYPE G comprend :

a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée, hall, vestiaire, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains, un grand living, deux chambres, cuisine installée, grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres.

La cave G Rez.

b) en copropriété et indivision forcée 96/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

14. Les appartements TYPE G, aux 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème et 11ème étages comprennent chacun :

a) en propriété privative et exclusive : une porte d'entrée, hall avec vestiaire, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, grand living, cuisine avec terrasse, deux chambres.

La cave G1 pour l'appartement du 1er étage

La cave G2 pour l'appartement du 2me étage

La cave G3 pour l'appartement du 3me étage

La cave G4 pour l'appartement du 4me étage

La cave G5 pour l'appartement du 5me étage

La cave G6 pour l'appartement du 6me étage

La cave G7 pour l'appartement du 7me étage

La cave G8 pour l'appartement du 8me étage

La cave G9 pour l'appartement du 9me étage

La cave G10 pour l'appartement du 10me étage

La cave G11 pour l'appartement du 11me étage

b) en copropriété et indivision forcée 93/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

15. Les appartements TYPE H aux 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème et 11ème étages comprennent chacun :

a) en propriété privative et exclusive : une porte palière, hall, deux locaux-armoire, water-closet, cuisine avec terrasse donnant aussi sur le living, un grand living, un troisième local-armoire, une chambre, une salle de bains installée.

La cave H1 pour l'appartement du 1er étage

La cave H2 pour l'appartement du 2me étage

La cave H3 pour l'appartement du 3me étage

La cave H4 pour l'appartement du 4me étage

La cave H5 pour l'appartement du 5me étage

La cave H6 pour l'appartement du 6me étage

La cave H7 pour l'appartement du 7me étage

La cave H8 pour l'appartement du 8me étage

La cave H9 pour l'appartement du 9me étage

La cave H10 pour l'appartement du 10me étage

La cave H11 pour l'appartement du 11me étage.

b) en copropriété et indivision forcée : 66/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

16. L'appartement du rez de chaussée TYPE J comprend :

a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée, hall avec armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine, un grand living et deux chambres.

La cave J Rez

b) en copropriété et indivision forcée : 72/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

17. Les appartements TYPE J, aux 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème et 11ème étages comprennent chacun :

a) en propriété privative et exclusive : une porte d'entrée, un hall avec armoire, water-closet, grand living, une chambre, cuisine installée avec terrasse donnant également sur la chambre arrière, salle de bains installée, deuxième chambre.

La cave J1 pour l'appartement du 1er étage

La cave J2 pour l'appartement du 2me étage

La cave J3 pour l'appartement du 3me étage

La cave J4 pour l'appartement du 4me étage

La cave J5 pour l'appartement du 5me étage

La cave J6 pour l'appartement du 6me étage

La cave J7 pour l'appartement du 7me étage

La cave J8 pour l'appartement du 8me étage

La cave J9 pour l'appartement du 9me étage

La cave J10 pour l'appartement du 10me étage

La cave J11 pour l'appartement du 11me étage.

b) en copropriété et indivision forcée : 86/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

18. Les garages 1 à 16 comprennent chacun :

a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée et le local proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée : 13/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

19. Le garage n° 17 comprend :

- a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée et le local proprement dit;  
b) en copropriété et indivision forcée : 16/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

20. Les garages 18 à 44 comprennent chacun :

- a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée et le local proprement dit.  
b) en copropriété et indivision forcée 11/10.000 de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

ART. 10. PARTICULARITES DE LA JOUSSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

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

Il ne peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, sans l'avis et le consentement du conseil de gérance et du syndic.

ART. 11. TRANSFORMATIONS.

En cas de percement de gros murs de refend les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance du syndic désigné par l'assemblée générale des propriétaires.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et d'en modifier la surface de chauffe sans l'approbation écrite du syndic de l'immeuble. De même, il est interdit d'apporter des modifications substantielles aux installations privatives d'électricité. Des aménagements usuels (prises de courant, appliques etc...) exécutés par des firmes honnablement connues ne sont pas compris dans cette interdiction.

La surveillance par la Société Coopérative n'est plus requise après la période de garantie décennale.

ART. 12. DES LIMITES A LA JOUSSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié, que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

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

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE  
L'IMMEUBLE.

ART. 13. CONCIERGE.

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ART. 14. SYNDIC.

Il est fait appel par l'assemblée générale des propriétaires aux services d'un syndic chargé de l'administration générale et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

ART. 15. CHOIX DU SYNDIC.

En cas de vacance de l'emploi de Syndic, tout candidat à cette fonction doit être présenté par deux parrains propriétaires d'un appartement. La candidature présentée par écrit recommandé au Syndic sortant ou au Président du Conseil de Gérance, figurera à l'ordre du jour de la plus prochaine Assemblée Générale des copropriétaires. Celle-ci ne peut statuer que si les deux/tiers des propriétaires sont présents ou représentés. Cette condition étant remplie, la ou les candidatures sont soumises au vote, l'élection a lieu à la majorité simple des parts présentes.

ART. 16. DEMISSION.

Le syndic peut donner sa démission présentée par écrit à tous les copropriétaires avec préavis de deux mois.

L'assemblée peut démettre le syndic de ses fonctions avec préavis de deux mois dans les conditions de majorité ci-dessus.

A son départ, le syndic est tenu, sur simple demande écrite recommandée, signée par au moins trois propriétaires, de montrer toute la documentation ayant trait à son administration. En tout état de cause, il doit présenter et transmettre cette documentation à son successeur désigné comme ci-dessus.

Une minorité représentant les 3.000/10.000 des parts peut s'opposer à la désignation d'un syndic pris parmi les copropriétaires.

ART. 17. ASSEMBLEE GENERALE.

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

ART. 18.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été convoqués, par recommandé ou contre récépissé, dans les délais fixés à l'article 20 et réunissent les quorums définis par l'article 26.

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.

ART. 19. ASSEMBLÉES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES.

L'assemblée générale ordinaire se tient chaque année dans l'agglomération bruxelloise dans le courant du second semestre, aux jour, heure et lieu indiqués dans la convocation.

L'assemblée générale peut être convoquée extra-ordinairement en cas d'urgence. Elle doit l'être obligatoirement par le syndic ou le Conseil de Gérance lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant ensemble plus du quart de l'immeuble. En cas d'inaction du syndic ou du conseil de Gérance, l'assemblée serait valablement convoquée par un des copropriétaires.

ART. 20. CONVOCATIONS.

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée ou remise par le concierge contre état émargé par les copropriétaires.

Le délai est obligatoirement réduit à huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

ART. 21. ORDRE DU JOUR.

L'ordre du jour est arrêté par l'autorité qui convoque.

ART. 22. MANDATS, INDIVISION DES VOIX.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de leurs dix millièmes.

Un copropriétaire peut mandater quelqu'un pour le représenter aux assemblées générales; cette procuration devra cependant être écrite et stipuler expressément si elle est générale ou si elle ne concerne que certaines délibérations nommément désignées. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires. En cas de discussion entre les copropriétaires et leur mandataire au sujet de la portée dudit mandat, le droit de voix litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires jusqu'à décision définitive.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion d'immeuble se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs, que mineurs ou incapables ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et des nu-propriétaires, tous devront être convoqués et auront droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

ART. 23. FEUILLE DE PRÉSENCE.

Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée exacte par le syndic.

ART. 24. MAJORITY.

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

Aucune personne ne peut participer pour plus de la moitié des voix à la faveur d'une ou plusieurs délégations.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives aux transformations ou modifications au gros œuvre ou aux choses communes, ou intéressant l'harmonie des façades, nécessiteront l'unanimité absolue des voix.

ART. 25. CALCUL DES VOIX.

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes dans la copropriété.

ART. 26. QUORUM.

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 six mille/dix millièmes de l'ensemble de l'immeuble. Si cette assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentés, sauf pour les cas où l'unanimité est requise, ou pour les cas spéciaux dans lesquels le présent règlement prévoit des majorités renforcées.

Les majorités nécessaires pour chaque cas particulier sont précisées entr'autres aux articles 1, 12, 15, 16, 24, 26, 27, 30, 32, 34, 35, 42, 48, 51 et 73 du présent règlement.

ART. 27. PRÉSIDENT ET ASSESSEURS.

Lors de la première réunion de l'Assemblée Générale, le Président et les Assesseurs seront désignés suivant l'importance du nombre de quotités qu'ils possèdent dans l'immeuble, à moins qu'ils ne se désistent au profit de leurs suivants par ordre d'importance. En cas de parité, le plus âgé est choisi par priorité.

Ce bureau provisoire organisera l'élection du bureau définitif.

L'Assemblée désignera alors, pour une durée à déterminer par elle, à la simple majorité des parts indivises, présentes ou représentées, son Président et les trois Assesseurs qui peuvent être réélus.

ART. 28.

Le Syndic remplira les fonctions de secrétaire du bureau ainsi formé. En cas d'absence du syndic, le Président désignera un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ART. 29. CONSEIL DE GÉRANCE.

Le Bureau ainsi formé assumera le rôle de Conseil de Gérance. Celui-ci se réunira chaque fois qu'il le jugera nécessaire et dans les conditions définies à l'article 73; il pourra prendre toutes décisions qu'il jugera conformes à l'intérêt général des copropriétaires, et dans le cadre du budget arrêté annuellement par l'assemblée générale.

ART. 30. COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires, et le Président et les trois assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec pièces justificatives à l'appui et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leurs propositions.

Trimestriellement le Syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au syndic les erreurs qui pourraient être constatées dans les comptes.

Les frais d'entretien de l'immeuble sont payés provisionnellement au Syndic, suite à la présentation par lui et le Conseil de Gérance, à l'Assemblée Générale, d'un budget annuel comportant l'estimation des dépenses et le plan de financement prévu pour y faire face.

Ce budget (dépenses et recettes) devra recevoir l'approbation de l'Assemblée qui décidera à la majorité simple des parts présentes ou représentées. L'approbation ainsi acquise engage tous les copropriétaires. Ceux-ci auront reçu communication de ce budget en même temps que leur est remise la convocation à l'assemblée générale qui doit en délibérer.

ART. 31. REGISTRE.

Les délibérations des assemblées générales, tant ordinaires qu'extraordinaires, sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président et 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 syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

ART. 32. AUTRE MODE DE CONSULTATION.

Dans le but d'éviter des pertes de temps et de multiplier les assemblées générales, le Conseil de Gérance, peut à l'intervention du syndic, faire présenter par écrit postal aux copropriétaires, des questions demandant la décision de chacun d'eux. Ils y répondront par la même voie, la décision étant acquise à la majorité des réponses.

Le Conseil de Gérance ne peut agir de cette façon que pour des questions d'entretien ou d'administration courantes, ne présentant pas de caractère de gravité.

Par écrit recommandé, adressé au Conseil de Gérance un seul copropriétaire peut s'opposer à ce mode de consultation et exiger qu'elle ait lieu dans le cadre des assemblées comme défini plus haut.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES - A. ENTRETIEN - CONSOMMATION.

Sont considérés notamment comme frais communs :

1° Le traitement du syndic;

2° Le salaire, les charges sociales y afférentes et les avantages de la concierge;

3° Les achats des produits les plus divers de nettoyage effectués par la concierge sous le contrôle et la surveillance du syndic en vue de l'entretien des parties communes;

4° Les travaux techniques ou domestiques, ordinaires et extraordinaires, d'entretien des appareils et canalisations, sans exception, ni réserve.

5° Tous les travaux d'entretien immobiliers les plus divers des parties communes;

6° Le chauffage central, entretien, réparations, frais de contrôle, remplacement d'appareils, courant électrique utilisé par les appareils de chauffage et le combustible employé;

7° L'entretien et la consommation d'électricité des ouvre-portes, des parlophones et des sonneries extérieures aux portes d'entrées de l'immeuble, la consommation d'électricité des caves communes, les dégagements en sous-sols, des hall d'entrée, des cages d'escaliers, des locaux pour voitures d'enfants et pour vélos et motos et de toutes les parties communes, le chauffage des parties communes.

8° Les ascenseurs, leur entretien, leurs réparations, leur consommation d'électricité, les contrats d'entretien

9° Acquisition et entretien du mobilier, tels que : lampes, lustres, radiateurs, poubelles, glaces, paillasse etc. garnissant les lieux communs ou servant aux installations communes.

10° Les assurances.

11° La consommation d'eau des parties communes.

12° Les plantations et fleurs qui devront obligatoirement être établies sur toutes les dépendances non pavées. Les contrats de plantations et d'entretien devront être obligatoirement contractés avec le Service des Plantations de la Commune de Schaerbeek.

ART. 33.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son propre fait, il devra supporter seul cette augmentation.

ART. 34. PAIEMENTS.

Les comptes communs de gestion sont établis au moins une fois l'an.

Les paiements provisionnels se font de la manière et à la cadence définies au budget approuvé par l'assemblée générale, entre les mains du syndic, sous contrôle du Conseil de Gérance, aux dates prévues par les plans de financement arrêtés en même temps que le budget.

Ils s'effectuent de toutes les manières commerciales et en numéraires ayant cours légal en Belgique.

Le paiement n'est jamais suspendu de droit par toute remarque, suggestion, réclamation qu'un copropriétaire croirait devoir émettre au sujet, soit du budget, soit du calcul de son compte personnel.

ART. 35. REPARTITION DES FRAIS COMMUNS.

Les frais communs, sauf ceux repris ci-dessous sont répartis proportionnellement aux dix millièmes de copropriété.

A) ASCENSEUR - MINUTERIE.-

Les frais découlant de l'entretien, du fonctionnement ou des réparations des ascenseurs, ainsi que les frais d'éclairage de l'escalier par minuterie branchée sur un compteur spécial d'électricité, se répartissent suivant les proportions suivantes :

Ascenseur desservant les appartements des TYPES A et B :  
- ceux du rez de chaussée, chacun : trois/deux cent et quatrièmes, soit ensemble 6/204  
- ceux des étages : chacun neuf/deux cent et quatrièmes, soit ensemble cent nonante huit/deux cent et quatrièmes 198/204

Soit au total : deux cent et quatre/ 204/204 deux cent et quatrièmes.

Ascenseur desservant les appartements des TYPES C et D :

- ceux du rez de chaussée : chacun trois/deux cent et quatrièmes, soit ensemble 6/204  
- ceux des étages : chacun neuf/deux cent et quatrièmes, soit ensemble cent nonante huit/deux cent et quatrièmes 198/204

Soit au total : deux cent et quatre/ 204/204 deux cent et quatrièmes.

Ascenseur desservant les appartements des TYPES E et F ;

- ceux du rez de chaussée : chacun trois/deux cent et quatrièmes, soit ensemble 6/204
  - ceux des étages ; chacun neuf/deux cent et quatrièmes, soit ensemble cent nonante-huit/deux cent et quatrièmes 198/204

Soit au total : deux cent et quatre/ 204/204  
deux cent et quatrièmes

Ascenseur desservant les appartements des TYPE G,  
H et J.

- ceux du rez de chaussée, soit donc les rez de chaussée du type G et J, le rez de chaussée du Type H étant réservé au concierge, chacun trois/trois cent et trois sièmes, soit ensemble six/trois cent et trois sièmes 6/303
  - ceux des étages chacun neuf/trois cent et trois sièmes, soit ensemble deux cent nonante sept/trois cent et trois sièmes 297/303

Soit ensemble : trois cent et trois/ 303/303  
trois cent et troisièmes.

## B) CHAUFFAGE.

Le chauffage central fonctionnera par colonne, dès que les appartements deviendront disponibles. La participation des propriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage (c'est à dire tous les appartements, à l'exclusion des boxes pour automobiles), tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de chaque colonne de l'immeuble ou qu'ils existeront ultérieurement suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent le chauffage ou non, seront tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffage, à concurrence de vingt pour cent à titre de charge commune, répartissable entre les appartements, à l'exclusion de l'appartement du concierge et des boxes. C'est là l'intervention minimum.

L'excédent de la dépense, après la répartition de ce minimum, sera réparti entre les copropriétaires des appartements, suivant les indications des compteurs de chauffage qui seront installés.

L'Assemblée générale pourra, en statuant à la majorité des trois-quarts des voix modifier les dispositions du présent article, sur le rapport qui serait dressé par un technicien en matière de chauffage, nommé à la simple majorité des voix par ladite assemblée;

c) EAU.-

La consommation d'eau dans les appartements est répartie suivant les relevés des compteurs privés.

ART. 36. IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de leurs dix millièmes de copropriété dans l'immeuble.

ART. 37. RESPONSABILITE CIVILE - REPARTITION DE LA RESPONSABILITE.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article treize cent quatre vingt six du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ART. 38. RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans l'immeuble.

SECTION IV - REPARATIONS.

ART. 39. CATEGORIES.

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables, mais non urgentes et travaux non indispensables.

ART. 40. REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que les conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, égouts, les ascenseurs, gaines-vide-poubelles, le syndic aura plein pouvoir pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

ART. 41. REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par le Conseil de Gérance. Le Conseil de Gérance décidera s'il est nécessaire ou non de convoquer l'assemblée générale avant d'ordonner les travaux de cette catégorie.

ART. 42. TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREEMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUE.

Ces travaux devront être demandés par des copropriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement, à moins qu'ils n'aient été mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle.

Ils ne pourront être dédiddés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

ART. 43.

Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements, caves ou boxes pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes. Il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic ou le Conseil de Gérance.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations et de contrôles urgents, cet accès ne pourra cependant pas être exigé du premier juillet au premier octobre.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées par les règles qui précédent.

SECTION V - ASSURANCES.

ART. 44. RISQUES A ASSURER.

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 syndic, suivant les instructions du Conseil de Gérance, contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, de même que le recours des locataires et voisins et la perte des loyers, le tout pour des sommes déterminées par le Conseil de Gérance.

Il sera souscrit des polices couvrant les risques suivants :

1° Risque d'incendie couvrant également le recours contre les voisins, chômage immobilier, toutes explosions;

2° Accidents de travail (assurance-loi) couvrant les préposés à l'entretien de l'immeuble.

3° Responsabilité civile couvrant les accidents causés à des tiers par les préposés;

4° Responsabilité civile dans le chef des copropriétaires de l'immeuble;

5° Responsabilité civile ascenseur.

Le syndic, sous contrôle du Conseil de Gérance devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions de copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et signer les actes nécessaires.

Le complexe de boxes fera l'objet d'une police séparée, qui couvrira les risques qui sont propres du complexe et dont les primes seront mises à charge des propriétaires des boxes au prorata du nombre de boxes.

ART. 45. EXPÉDITIONS.

X Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police.

ART. 46. PRIMES A CHARGE D'UN SEUL.

Si une Surprime est due du chef de toute cause

personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ART. 47. ENCAISSEMENTS.

En cas de sinistre les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des membres du Conseil de Gérance, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par le Conseil de Gérance.

ART. 48. UTILISATION DES FONDS.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

Le Conseil de Gérance emploiera l'indemnité encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.  
- Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera récupéré par le Syndic à la charge de tous les copropriétaires, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction ou qui serait responsable du sinistre.  
- Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts.

b) Si le sinistre est total :

L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement.

Dans ce cas particulier, l'assemblée devra être composée des copropriétaires possédant ou représentant les trois/quarts en nombre des copropriétaires et les délibérations pour être valables devront être prises à la majorité des trois/quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour acquitter des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de propriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément; les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans ledit délai.

De façon générale, en cas d'insuffisance des indemnités d'assurances pour rétablir l'ensemble de la situation préexistante, les fonds seront destinés par priorité aux travaux de gros œuvre intéressant la stabilité de l'édifice et permettant à chacun de poursuivre ses travaux privatifs et aux travaux intéressant les services communs et les fonctions des parties communes.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande,

si tous ne désirent pas acquérir, 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 civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'ajourndre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera désigné de la même façon.

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

- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés dans la proportion du droit de propriété de chacun dans les terrains et les choses communes, tel en général qu'il est stipulé plus haut.

#### ART. 49. ASSURANCES PARTICULIERES

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur les polices générales, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui contrairement à l'avis du Conseil de Gérance estiment que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

#### SECTION VI - CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS.

##### ART. 50.

Le règlement général et le règlement d'ordre intérieur ci-après demeureront annexés aux minutes du Notaire Paul Wets résidant à Schaerbeek, chargé de la rédaction de l'acte de base, ainsi que des actes de vente. Des exemplaires seront remis en mains de chacun des propriétaires des appartements et des boxes distincts.

Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, une expédition certifiée conforme par le Notaire Wets sera remise par celui-ci en annexe du titre de propriété de la partie acquise de l'immeuble à l'acquéreur.

Dans chacun de ces contrats les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit réputé élu dans l'immeuble.

### CHAPITRE III.

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

##### ART. 51. PORTEE - MODIFICATIONS.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires UN REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR OBLIGATOIRE POUR EUX ET LEURS AYANTS DROIT et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès verbaux des assemblées générales et être en outre inscrites dans un livre spécial dénommé " LIVRE DE GERANCE " tenu par le syndic et qui contiendra à un même contexte le règlement lui même et les modifications.

#### SECTION I - ENTRETIEN.

##### ART. 52. ENSEMBLE A OBTENIR.

X Les travaux de peinture aux façades, tant arrières, que devant et de côté, y compris les châssis-garde-corps, devront être faits par un même artisan et en une seule fois, aux époques fixées par un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Ces travaux constituent des charges communes à répartir comme il est dit d'autre part.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utiles, de manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien; ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet.

##### ART. 53. RAMONAGE.

Les cheminées le seront à frais communs par les soins du syndic, une fois l'an.

#### SECTION II - ASPECT.

##### ART. 54. DIVERS.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets.

Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse par tomber d'eau qui puisse rejoaillir sur les étages inférieurs.

Il est interdit de sécher du linge aux fenêtres, cette opération ne peut s'effectuer que sur les terrasses.

Les fenêtres seront garnies de rideaux aux plis verticaux et de teinte allant du blanc à l'écrù.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.

La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

L'usage de la T.S.F. et de la Télévision sera réglé de façon à ne pas incommoder les occupants des appartements voisins. Aucune antenne privée ne sera tolérée.

L'usage des ascenseurs est réglé par la prudence et la discréetion. Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de ses enfants et des fournisseurs et visiteurs à cet égard.

### SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

#### ART. 55.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les lieux dont ils sont propriétaires, exception faite des caves.

Le bois et le charbon ou autre matière du même genre, s'ils sont utilisés, devront être montés avant dix heures du matin.

#### ART. 56. VESTIBULES - COURS.

Les parties communes, notamment les vestibules d'entrée, les escaliers et couloirs devront toujours être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra en conséquence jamais y être rien accroché, ni déposé.

Il est interdit de déposer sur les cours et terrasses des matières qui peuvent répandre des odeurs.

Le battage des tapis sur les terrasses et non au dessus de leurs garde-corps, ne sera toléré que jusqu'à dix heures du matin.

#### ART. 57. TRAVAUX MENAGERS.

Il ne pourra être fait dans les couloirs, sur les paliers ou dans les cours aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures etc...

#### ART. 58.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit ne pourront avoir d'autres animaux, que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, à l'exclusion des perroquets.

S'il était avéré que les animaux étaient cause de saleté dans les parties communes, ou d'odeurs incommodantes aux terrasses et fenêtres, l'assemblée pourra réclamer leur départ. Leurs propriétaires seront toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auraient pu causer.

#### ART. 58 BIS. ASCENSEURS.

Les ascenseurs sont accessibles à tous les occupants de l'immeuble et à leurs visiteurs et fournisseurs. Ils sont interdits aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés.

SECTION IV - MORALITE ET TRANQUILLITE,ART. 59. OBLIGATIONS ET BIENSEANCE.

Les copropriétaires, les occupants et autres ayants-droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille; ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troubées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et visiteurs le cas échéant.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins; ils seront tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu aux présentes, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

ART. 60. TRANSMISSION DES OBLIGATIONS.

Les baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

ART. 61. GARNIS.

Il ne pourra être loué de chambre ou d'appartement en garni.

L'infraction à cette règle autorise le Conseil de Gérance à imposer le déguerpissement des contrevenants dans les délais et les formes légales.

ART. 62. DIVERS.

Les copropriétaires et leur ayants-droit, devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

AMEUNEMENTS - DEMENAGEMENTS.

Il est strictement interdit d'utiliser les ascenseurs et les escaliers. Tout doit être monté de l'extérieur et passé par les fenêtres. Toute infraction constatée par la concierge, le syndic ou un membre du Conseil de Gérance, donnera lieu au paiement d'une indemnité. En principe, il incombe aux copropriétaires de signaler au syndic par écrit, les dégradations existantes antérieurement au passage des déménageurs aux locaux et accessoires communs.

Faute de se conformer à cette obligation, ils pourront être rendus responsables de la situation constatée par le syndic après le passage des déménageurs.

SECTION V - DESTINATION DES LOGAUX.

ART. 63.

Il ne pourra être exercé dans les appartements aucun commerce ou profession d'une nature quelconque, et les lieux ne pourront être affectés qu'exclusivement à l'usage d'habitation privée.

ART. 64. PUBLICITE - PLAQUES.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur les portes, sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs.

Tout copropriétaire ou occupant pourra apposer sur sa porte palière une plaque de cuivre ou bronze d'une dimension maximum de vingt et un centimètres sur vingt huit centimètres et une inscription dans le voyant des sonneries extérieures et dans celui de sa boîte aux lettres.

SECTION VI - CONCIERGE.

ART. 65. DEFINITION.

Un concierge est attaché au service commun des occupants. Il peut être une personne seule ou habiter avec sa famille.

ART. 66.

Les nettoyages et surveillances divers à exécuter par le concierge seront faits avec régularité et soins. Ils seront réglés par le syndic auquel les occupants de l'immeuble doivent en principe recourir pour toutes communications à faire au concierge ou le concernant.

ART. 67. CHAUFFAGE.

Le concierge assure le fonctionnement du chauffage et tient le syndic au courant du stock de combustibles.

ART. 68. APPAREILLAGES DIVERS.

Le concierge est réputé avoir une connaissance suffisante des appareils dont il a la surveillance et l'entretien normal pour assurer un fonctionnement correct et sans accidents graves dûs à son fait.

D'autre part, il ne peut intervenir pour plus de cinq cents francs dans les frais occasionnés par un accident, même si sa responsabilité est établie. Le syndic fixe lui-même les modalités exactes de surveillance, entretien et service du concierge en vue d'assurer un travail bien organisé et qui satisfasse pleinement les copropriétaires.

ART. 69.

Dans les circonstances exceptionnelles, le syndic ou le Conseil de Gérance peuvent demander au concierge des prestations extraordinaires à titre provisoire non prévues au présent contrat. Ils jugeront si ces presta-

tions motivent l'octroi d'une indemnité et détermineront le montant de celle-ci.

ART. 70. RETRIBUTIONS.

Les prestations diverses du concierge sont retrouvées de la manière à déterminer par l'assemblée des copropriétaires.

Les avantages peuvent être modifiés par décision de cette assemblée.

En principe, la rétribution comprend :

1° Un traitement fixe d'un import déterminé par l'assemblée générale.

2° Logement gratuit.

3° Chauffage central gratuit.

4° Eau froide gratuite

5° Produits et matériel d'entretien

6° Indemnités exceptionnelles pour travaux supplémentaires.

Le concierge ne peut effectuer des travaux particuliers pour le compte de copropriétaires, que de l'accord préalable, formel et écrit du Conseil de Gérance.

ART. 71. AUTORITE DONT IL DEFEND.

Le concierge peut tenir compte d'une remarque ou suggestion à lui exprimée par un habitant de l'immeuble. Cette intervention n'a cependant qu'une valeur consultative. Toute indication formelle doit passer par le syndic ou le Conseil de Gérance et le concierge ne prendra d'ordre que de ceux-ci. Inversément c'est au syndic ou au Conseil de Gérance que le concierge s'adresse pour toutes observations, plaintes ou requêtes destinées à l'assemblée des copropriétaires.

SECTION VII - CONSEIL DE GERANCE.

ART. 72. ATTRIBUTIONS DU CONSEIL DE GERANCE.

Complémentairement à ce qui est dit au Règlement général de copropriété qui précède, le Conseil de Gérance :

1° Fixe la rémunération du syndic dans les conditions prévues au règlement de copropriété et surveille la gestion de ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

2° Donne ordre au syndic d'engager ou de congédier le concierge;

3° Surveille notamment les dépenses diverses, les achats de combustibles ou autres, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles.

4° Veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

5° Veille à ce que les dépenses et recettes restent dans les cadres du budget.

ART. 73. REUNIONS - DELIBERATIONS.

Le Conseil de Gérance se réunira sur décision, soit

du Président, soit des trois assesseurs réunis, et les convocations seront faites, soit verbalement, soit par simple lettre par les soins du Président ou du syndic.

Le Conseil de Gérance délibérera valablement, si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix. À parité des voix, la voix du Président est prépondérante.

#### ART. 74. ATTRIBUTIONS DU SYNDIC.

Outre ce qui est dit ci-dessus le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des services communs, eau, électricité, ascenseurs, chauffage central, service de l'eau chaude, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnées par le Conseil de Gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées au règlement de copropriété, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au Conseil de Gérance qui décidera les mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui même toutes les mesures conservatoires.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier, à moins que le Conseil de Gérance ne décide de le présenter annuellement; il fera de même au départ d'un propriétaire ou occupant.

En temps utiles des provisions seront versées au syndic et à sa demande, par les copropriétaires pour faire face aux dépenses communes. Le montant de ces provisions sera fixé par le Conseil de Gérance.

#### CHAPITRE IV.

#### DISPOSITIONS GENERALES.

#### ART. 75. REGLEMENT DE DIFFERENDS.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic ou le Conseil de Gérance, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre que désignera le Juge de Paix du canton dans lequel est situé l'immeuble.

Les frais seront supportés par la partie perdante ou selon les proportions que fixera l'arbitre.

Cet arbitre agit en tant qu'amiable compositeur, dispensé de toute règle de forme. Il statue en équité et ses décisions sont sans appel. Il est cependant tenu à l'audition d'experts et de conseils que déci-

déraient de s'adjoindre une ou plusieurs des parties.

ART. 76. DISSOLUTION DE LA SOCIETE COOPERATIVE DE LOCATAIRES - TRANSFERT DE DROITS.

Lors de la dissolution de la société coopérative de locataires tous les droits de police que détient cette dernière en vertu des présents règlements, seront attribués d'office à la commune de Schaerbeek.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 3ème Bureau, quarante-six pièces, sans renvoi, le 27 décembre 1961, Volume 29, Folio 38, Case 5, Reçu cent francs. Le Receveur a/i (signé) TAEYAERTS.

- - - - -



ÉTUDE  
DE  
**M<sup>TRE</sup> PAUL WETS**  
NOTAIRE  
8, AVENUE DE LA REINE (PLACE LIEDTS)  
A SCHAERBEEK

Détenteur des minutes du Notaire Paul DE BUE.

"RESIDENCE LES ORCHIDEES"

Acte de base préalable à la division  
en appartements et en garages d'un  
immeuble situé à Schaerbeek, avenue  
des Jardins, dénommé "Résidence Le  
Orchidées."

COPIE

Acte du : 22 décembre 1961

Rép. : N° 685