

ÉTUDE

DE

Maître

(X) Marc Bernaerts

NOTAIRE

7, RUE DES DEUX EGLISES

BRUXELLES 4

TÉL. (02) 11.05.18



S. A. LES RÉSIDENCES MODERNES

RESIDENCE "VALLDEMOSA,, I

25, SQUARE P. HAUWAERTS

EVERE

—
ACTE DE BASE
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

—
BASISAKTE
REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

(X) *NOTAIRE ACTUEL.*

NOTALEX (MT VAN BENEDEEN)

AVENUE DE LA COURONNE, 145 S.

1050 - BRUXELLES

TEL: 02/ 627.46.00.

L'an mil neuf cent soixante-sept.

Le dix-neuf avril

Devant Nous Maître Marc BERNAERTS, Notaire à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme " LES RESIDENCES MODERNES" ayant son siège social à Forest, avenue Zaman, 85, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 333.139.

Société dont les statuts ont été établis par Maître André Scheyven, notaire à Bruxelles, le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-six et publiés à l'annexe au Moniteur Belge du quatorze mai mil neuf cent soixante-six numéro 13.226, modifiés par acte reçu les sept novembre mil neuf cent soixante-six et dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept par le Notaire Marc Bernaerts, soussigné, publiés au Moniteur Belge respectivement le vingt-trois novembre mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 34.552 et le premier avril mil neuf cent soixante-sept, sous le numéro 561-9.

Ici représentée par Monsieur Hubert VERHELLEN, demeurant à Forest-Bruxelles, avenue Zaman, 85, administrateur de la société, nommé à ces fonctions par l'assemblée générale extraordinaire tenue immédiatement après l'acte constitutif et publié aux annexes du Moniteur Belge numéro 13.226. Agissant conformément à l'article vingt-huit des statuts.

Laquelle comparante a requis le Notaire Marc BERNAERTS soussigné, de dresser l'acte de base de l'immeuble dénommé Résidence "VALLDEMOSA" comprenant appartements et emplacements pour voitures.

PREMIER ROLE.

Le présent acte de base est divisé en quatre chapitres étant :

Chapitre I	: Exposé
Chapitre II	: Division de l'immeuble
Chapitre III	: Identification des appartements
Chapitre IV	: Servitudes et conditions spéciales

Chapitre I.-

EXPOSE.

1) La société comparante se propose d'ériger l'immeuble dénommé Résidence "VALLDEMOSA" plus amplement décrit ci-après, se composant d'appartements, d'emplacements pour voitures.

Commune d'E V E R E .

Un terrain à bâtir sis Square Pierre Hauwaerts, cadastré ou l'ayant été première division, section A partie des numéros 375/f/2 et 374/k, ayant suivant titres une superficie de trois ares quarante-neuf centiares quarante-cinq dixmillièmes, une superficie suivant plan d'environ soixante-sept centiares vingt-sept dixmillièmes fait l'objet de la réserve ci-après, en sorte que le présente acte de mise en copropriété ne se rapporte qu'à une superficie de deux ares septante-neuf centiares soixante-huit dixmillièmes.

RESERVE - CONSTITUTION DE SERVITUDE.

Le comparant es-qualité entend exclure de la mise en copropriété et en indivision forcée faisant l'objet des présentes la bande de terrain visée ci-dessus formant le fonds de la parcelle de terrain appartenant à la Société.

Les prescriptions urbanistiques ne permettent pas actuellement la construction de l'ensemble de garages individuels souhaitables en sorte que le comparant es-qualité déclare vouloir conserver la pleine propriété de cette bande de terrain pour y ériger dans l'avenir telles

constructions qui seront autorisées.

Cette parcelle teintée en rouge au plan ci-annexé restera propriété exclusive de la société anonyme "Les Résidences Modernes" et bénéficiera d'une servitude de passage pour piétons et véhicules automobiles à charge du terrain sur lequel sera érigé la Résidence VALLDEMOSA. Cette servitude s'exercera par la zone de recul le long de la façade latérale de la résidence et par la cour intérieure en arrière du bâtiment.

Pendant le temps nécessaire à la construction des emplacements de voiture ou garages, le terrain sera grevé d'une servitude de passage et d'entre posage des matériaux au profit de la société laquelle pourra déléguer ses droits aux divers corps de métier appelés à y exercer leurs activités.

La société anonyme comparante voulant ainsi se réserver la possibilité de vendre en arrière de la résidence des emplacements pour voitures automobiles dont les utilisateurs jouiront des accès à créer sur le terrain mis présentement en propriété et indivision forcée et d'autres accès à créer éventuellement sur des terrains voisins à acquérir.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le bien prédécrit appartient à la société comparante pour avoir été acquis par elle, savoir:

1) partie à concurrence de un are douze centiares quarante et un dixmillièmes de Madame Germaine Emma Jacqueline Allaert, sans profession, veuve de Daniel Schellekens, demeurant à Ixelles, suivant acte reçu par les Notaires Marc Bernaerts, soussigné et André Merinck à Bruxelles /le vingt et un mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le douze avril suivant volume 6307 numéro 21.

Madame Veuve Schellekens-Allaert en était propriétaire

DEUXIEME ROLE

pour l'avoir recueilli dans la succession de sa mère, sous plus grande contenance, Madame Sylvie Dubois, décédée le vingt-huit avril mil neuf cent trente-neuf, laquelle en était propriétaire depuis trente et plus d'années;

2) partie à concurrence de deux ares trente-quatre centiares cinquante-quatre dixmilliars de Monsieur Roland Henri Désiré Joseph Corneille Baelde, commerçant et son épouse Madame Marie-Thérèse Léonie Wallays, sans profession, demeurant à Schaerbeek, suivant acte reçu par les notaires Marc Bernaerts, soussigné et Roger Dekoster à Bruxelles le vingt et un mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le douze avril suivant, volume 6307 numéro 22.

Les époux Baelde-Wallays étaient propriétaires du bien pour l'avoir acheté de Madame Maria Ludovica De Koster et son époux Monsieur Petrus Deman, demeurant ensemble à Evere, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Roger Dekoster à Haren, le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le vingt mai mil neuf cent soixante-cinq, volume 5964 numéro 17.

Ledit bien appartenait en propre à Madame Maria Ludovica De Koster pour l'avoir acquis de ses père et mère Monsieur Joannes Baptist De Koster et Elisabeth Dekoster à Evere, aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Gerard Proost à Bruxelles le quatre avril mil neuf cent trente-six, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le trente avril suivant, volume 2565 numéro 25 laquelle donation stipulait expressément que le bien ne ferait pas partie de la communauté universelle existant entre les époux Maria De Koster et Petrus Deman, aux termes de leur contrat de mariage, mais resterait propre à la donataire;

3) partie à concurrence de deux centiares cinquante dixmilliars de Maria Ludovica De Koster prénommée aux termes d'un acte reçu le dix-sept avril mil neuf cent soixante-sept par le Notaire Bernaerts soussigné. Maria De Koster l'avait acquis avec la parcelle de deux ares trente-quatre centiares

De Koster- Dekoster sont tous deux décédés.

2.-La société se propose de vendre ces appartements et emplacements pour voitures aux amateurs qui se présenteront.

3.- La société comparante a fait établir par le Bureau d'Etudes Architecturales et de Techniques Appliquées en abrégé "ARTA" ayant son siège social à Forest, avenue Zaman, 85 et dont les bureaux sont installés à Bruxelles rue du Bailli, 6 les plans métrés et la description de cet immeuble et l'a chargée de coordonner toutes les activités et d'assurer la mise en oeuvre par les entrepreneurs d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4.- La société comparante a décidé de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs tant pour le gros-oeuvre que pour les travaux d'achèvement et de parachèvement, et ce, par corps de métier séparés. Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par le bureau ARTA, et dont une description sommaire restera ci-annexée sous l'annexe III après avoir été signée "ne varietur" par le Notaire et les parties pour être enregistrées en même temps que les présentes.

5.- La société comparante a requis le Notaire Marc BERNAERTS soussigné, de dresser le présent acte de base destiné à mettre la Résidence "VALLDEMOSA" sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Cet acte, qui constitue le foyer juridique de l'opération, comprend en outre :

a) le règlement de copropriété: annexe I au présent acte de base.

b) les plans servant à l'érection de l'immeuble : annexe II au présent acte.

c) la description des matériaux employés, étant l'annexe III du présent acte.

d) les conditions générales de vente, étant l'annexe IV, identique à celles figurant à la convention de vente. Si la société comparante était amenée à modifier ces conditions, celles-ci ne pouvant être annexée au présent acte de base, seules celles figurant à la convention de vente seraient d'application.

TROISIEME ROLE

Chapitre II.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Comme il est dit ci-avant, la société a fait établir les plans des constructions de l'immeuble à appartements multiples, dénommé Résidence "VALLDEMOSA" à ériger sous la surveillance du Bureau d'Etudes "ARTA" qui a la responsabilité de la conception des plans; en qualité d'architecte ayant signé ces plans et ce, afin de préciser chacun des locaux privatifs de l'immeuble à construire.

Ces plans sont les suivants :

Pour la compréhension de la description de ces plans, il y a lieu de comprendre par les termes "droite" et "gauche", les côtés droit et gauche en regardant la façade de l'immeuble située à front du Square Pierre Hauwaerts.

- 1) Plan T3/P3 : Ce plan est le dessin de toutes les vues en plan aux différents niveaux de l'immeuble.

On y remarque :

- A) Sous-sols-1°) les parties communes ci-après :

la cage d'ascenseur, la cage d'escalier, les dégagements, la chaufferie, le local "compteurs" et le local vide-poubelles.

2°) les parties privatives ci-après :

Huit caves numérotées : G1, G2, G4, G6 et G8
D3, D5, et D7

constituant l'accessoire des appartements avec lesquels elles sont vendues.

Chacune de ces caves comprend :

- a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite avec sa porte d'entrée.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles attribuées aux appartements dont elles constituent l'accessoire.

B) Rez-de-chaussée:

1°) les parties communes ci-après:

a) une zone latérale de recul de trois mètres de largeur du côté droit de la façade à front du Square Pierre Hauwaerts.

b) dans cette zone de recul à droite de l'entrée un emplacement réservé à la remise des vélos.

c) l'entrée et le hall commun, la trémie d'ascenseur et la cage d'escalier. Du côté droit de l'entrée, après le meuble boîte aux lettres dans l'angle formé par la trémie d'ascenseur un emplacement est prévu pour le dépôt exclusif des voitures d'enfants.

d) la zone latérale de recul dont question ci-avant donne accès à une cour intérieure desservant quatre garages couverts.

2°) les parties privatives ci-après :

A.- sur tout le développement du bâtiment à front du Square Pierre Hauwaerts, un appartement "Type I" se composant de :

En propriété privative et exclusive:

Un hall, un living, une cuisine, un dégagement, une salle de bain, un water-closet, une chambre.

En copropriété et indivision forcée:

Les cent et sept/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

QUATRIEME ROLE

B.-à l'arrière du bâtiment donnant sur la cour intérieure:

En propriété privative et exclusive:

quatre emplacements couverts pour voiture numérotés E C1, E C2, E C3 et E C4, accessibles par la zone latérale de recul grevée de la servitude de passage dont il a été question ci-avant.

En copropriété et indivision forcée:

Pour chacun des quatre emplacements de voitures quinze/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain, les portes basculantes et les corps de chauffe des emplacements.

C) Etage- type (premier, deuxième et troisième).

1°) les parties communes ci-après:

la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, le palier d'étage, différentes gaines d'aéras, de décharges et de cheminées.

2°) les parties privatives ci-après :

a) côté droit de l'immeuble, un appartement "Type II" se composant de :

En propriété privative et exclusive:

un hall, un living, une cuisine, une terrasse accessible se développant devant le living et la cuisine et fermée à son extrémité droite par un placard à brosse, un dégagement, un water-closet, une salle de bain, une chambre dénommée "Chambre 1" une chambre dénommée "Chambre 2" avec terrasse accessible.

En copropriété et indivision forcée:

les cent et trente/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

b) côté gauche de l'immeuble, un appartement "Type II" se composant de :

En propriété privative et exclusive:

Un hall, un living, une cuisine, une terrasse accessible se développant devant le living et la cuisine, un dégagement, un water-closet, une salle de bain, une chambre dénommée "Chambre 1", une chambre dénommée "Chambre 2" avec terrasse accessible;

En copropriété et indivision forcée:

Les cent et trente/millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Les endroits marqués "Foyer ouvert" désignent les emplacements de cheminées dont la partie décorative et l'âtre ne sont pas prévus dans l'équipement des appartements.

D) Toiture.

On y remarque:

1°) les parties communes ci-après:

Une cage d'escalier, la machinerie de l'ascenseur, un hall, les sorties des divers cheminées et aérars, les deux arceaux de déménagement.

2°) les parties privatives ci-après:

Un flat se composant de :

En propriété privative et exclusive:

un living, une cuisine, une salle de bain, et éventuellement, contre supplément de prix, une terrasse accessible.

En copropriété et indivision forcée:

Les cinquante-trois/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

CINQUIEME ROLE

REMARQUE: Le flat n'est desservi par l'ascenseur que jusqu'au troisième étage et de là uniquement par l'escalier.

E) Situation générale.

Représentation du quartier dans lequel l'immeuble sera construit et notamment sa position par rapport aux grandes voiries environnantes.

F) Situation particulière.

Représentation de la parcelle de terrain sur laquelle l'immeuble est implanté avec indication de ses contours par rapport aux limites du terrain.

- 2) Plan T3/P4 : Ce plan est le dessin de la coupe et des façades Nord, Ouest et Est de l'immeuble.

On y remarque :

1) La coupe transversale A-B allant des fondations du sous-sol jusqu'à la superstructure en toiture.

2) La façade Nord qui est la façade latérale avec l'entrée de l'immeuble.

3) La façade Ouest qui est la façade arrière de l'immeuble.

4) La façade Est qui est la façade avant de l'immeuble à front du Square Pierre Hauwaerts.

La société comparante se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus un ou plusieurs niveaux si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires mais il ne peut y avoir plus de deux appartements par niveau.

Cette division pourrait être obtenue par la création d'un appartement à trois chambres à coucher, et d'un appartement à une chambre à coucher, dont les quotités seraient

respectivement de cent quarante-sept/millièmes et de cent et treize/millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Dans ce cas, la chambre numéro 3 de l'appartement à trois chambres à coucher serait dépourvue de terrasse, tandis que la chambre numéro 1 de l'appartement à une chambre à coucher serait pourvue d'une petite terrasse séparée.

Chapitre III.

A.- IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS.

Pour l'identification des appartements, l'appellation "gauche" et "droite" est donnée dans le présent acte en regardant la façade avant à front du Square Pierre Hauwaerts et ainsi on a successivement:

REZ DE CHAUSSEE: L'appartement est considéré comme gauche et porte le numéro 1G.

PREMIER ETAGE : L'appartement de gauche qui porte le numéro G1 et l'appartement de droite qui porte le numéro D2.

DEUXIEME ETAGE: L'appartement de gauche qui porte le numéro G4 et l'appartement de droite qui porte le numéro D5.

TROISIEME ETAGE: L'appartement de gauche qui porte le numéro G6 et l'appartement de droite qui porte le numéro D7.

TOITURE: Le flat est considéré comme gauche et porte le numéro G8.

Chacun de ces appartements est vendu avec une cave dont l'attribution est faite d'après la numérotation correspondante.

SIXIEME ROLE

Chapitre IV.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES.

I) Conditions spéciales concernant le terrain.

A) Le comparant es-qualité déclare que ses titres de propriété ne renseignent aucune servitude ou conditions spéciales encore d'application.

Il existe une servitude urbanistique de non-bâtisse latérale de trois mètres de largeur le long du côté droit de l'immeuble, servitude que le comparant s'engage à respecter ainsi qu'il résulte des plans ci-annexés.

B) Prescriptions urbanistiques concernant la Résidence "VALLEDENOSA".

1) Généralités.

a) Le règlement communal sur les bâtisses reste d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans les clauses édictées ci-après.

b) En cas de contradiction entre les dispositions graphique et le texte des prescriptions, les premières sont d'application.

c) Toute publicité est interdite à l'exception de celle relative à la mise en vente des terrains ou de l'immeuble.

2) Constructions.

a) Destination- L'immeuble est réservé à la résidence sous réserve de ce qui est dit ci-après au règlement de copropriété et notamment à l'article 60.

b) Toiture -La couverture de la construction à ériger est réalisée en terrasse, tant sur le troisième étage que sur l'étage technique. L'aspect du couronnement de l'immeuble est soigné.

La terrasse n'est pas accessible, sauf éventuellement pour la partie qui serait réservée au flat, si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui s'y terminent, notamment les têtes de cheminées et les sorties de ventilation, ainsi que la machinerie de l'ascenseur.

c) Aspect de la construction - Les façades présentent une unité qui concourt à réaliser un ensemble parfait. Elles sont exécutées en matériaux naturels de tonalités claire et foncée formant un contraste heureux.

Les tonalités, les nuances de couleur et de style sont choisies de manière à obtenir un ensemble harmonieux.

d) Clôture - La clôture mitoyenne est obligatoire et est réalisée au moyen d'une haie vive dont l'entretien est à charge de la communauté.

e) Passage de canalisations, de gaines et de conduits.

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et chacun, des biens privatifs, dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines, conduits de cheminées et aéras nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

f) Antenne de télévision - La société placera sur la toiture une antenne de télévision et de radio commune à l'immeuble. Cette antenne doit être entretenue au même titre que les autres parties communes.

g) Caves - Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative de l'appartement correspondant de l'immeuble.

SEPTIEME ROLE

Une cave ne comprend pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance.

Toutefois, si un plateau entier ou plusieurs appartements devaient être acquis par un même propriétaire, ce dernier se verrait attribuer autant de caves qu'il a acheté d'appartements et si la chose est encore possible au moment de l'achat, ces caves seraient groupées.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la comparante a fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Date que dessus.

Lecture faite, le comparant es-qualité, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré sept rôles sans renvoi à Ixelles
3e Bureau le 20 avril 1967

Vol.282 - fol. 86- case 5

Reçu: cent francs (100.-)

Le Receveur (signé) HANSEN.

REGLEMENT GENERAL DE CO - PROPRIETE.

Chapitre premier - Exposé général.

Article 1.- Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis, paragraphe premier du Code Civil - loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, il est établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstitution de l'immeuble.

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

Article 2.- Règlement d'ordre intérieur.

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 du bloc et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droits de priorité ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article 3.- Règlement général de copropriété.

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

Chapitre deux - Statut de l'immeuble.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.- Division de l'immeuble.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété privative, des parties communes générales dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartement", "studio" et "emplacement pour voiture".

Article 5.- Répartition des parties communes.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes indivis attribués aux appartements, studios et emplacements pour voiture, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Article 6.- Modifications des parties privatives.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, studios et emplacements pour voiture, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités indivises dans les parties communes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale intéressée, prise à l'unanimité de ses membres. ✓

Au cas où un copropriétaire acquiert des appartements et les réunit en un seul il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements d'un même niveau ou deux niveaux différents réunis par un escalier de service intérieur et, dans ces cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis, seront additionnés.

Après avoir réuni deux appartements de l'immeuble on peut revenir à la situation primitive, mais il ne pourra jamais y avoir plus de deux appartements par niveau.

Article 7.- Détermination des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble sont : (les présentes énumérations étant énonciatives et non limitatives).

Le sol et tout l'aménagement du terrain en dehors de la construction propre notamment les clôtures et entrées érigées sur les limites du dit terrain, les accès aux emplacements pour voiture, les plantations et ornements, l'éclairage éventuel, les égouts, les prises d'eau.

En un mot tout ce qui, par l'usage ou la destination, concerne l'ensemble de l'immeuble.

Les fondations, l'armature en béton (colonnes, poutres, hourdis, etcoetera...) les gros murs de façade de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façades, balcons et fenêtres, (mais non les garde-corps) les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, l'emplacement extérieur pour vélos et l'emplacement intérieur pour voitures d'enfants, les dégagements,

les sas, les locaux compteurs d'eaux, de gaz et d'électricité, poubelles, hall d'entrée, les escaliers avec leurs cages, les ascenseurs avec leurs cages et leurs machineries, les paliers des étages, les gaines, etcoetera...

La terrasse-toit avec canalisations et descentes d'eaux pluviales.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs à l'immeuble d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits ou saisies qu'avec les appartements et les emplacements pour voiture, dont elles sont l'accessoires et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8.- Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec

leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue, et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bain, etcoetera...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autre revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif en outre, tout ce qui se trouve à l'intérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz, et de l'électricité, du téléphone, etcoetera...

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

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

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

de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus de deux appartements par niveaux, comme il a été stipulé ci-avant.

Article 9.- Modifications aux parties communes.

Les travaux de modifications aux parties communes, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10.- Modification au style et à l'harmonie de l'immeuble.

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps et des volets et de toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture et les rideaux.

Article 11.- Volets - Persiennes - Téléphones sans fil - Radiovision.

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

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphone sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet,

l'assemblée générale fixé à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

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

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

Article 12.- Gérant - Nomination et attributions.

Il est fait appel par chaque assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus de quotités indivises en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé. Le premier gérant (personne physique ou morale) en l'occurrence Monsieur Robert NOEL, demeurant à Woluwé Saint Lambert, avenue des Cerisiers, 121, désigné par la société anonyme "LES RESIDENCES MODERNES" pour un terme de dix ans. Ses fonctions prendront cours dès la convocation de la première assemblée générale.

Ces émoluments sont fixés mensuellement suivant le tableau indiqué à la Section XIII.

Ils sont rattachés aux fluctuations de l'index des prix de détail pour le Royaume et ont été fixés à la cote 100 au premier janvier mil neuf cent soixante-sept.

Toutefois, la société anonyme "LES RESIDENCES MODERNES" se réserve le droit de créer une société de gérance et de gestion immobilière qui reprendra la charge du premier gérant désigné et en assumera les fonctions jusqu'à l'échéance du terme de dix ans.

Article 13.- Assemblées générales.

Il existe une assemblée générale pour l'immeuble composée de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Article 14.- Pouvoirs de l'assemblée générale.

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

Article 15.- Composition de l'assemblée générale.

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

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 16.- Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

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

Sauf décision contraire de la part du gérant qui doit être notifiée à tous les copropriétaires intéressés dans les formes et délais prescrits pour les convocations ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant ensemble un/quarter des quotités indivises dans les parties communes.

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

copropriétaires intéressés.

Article 17.- Convocations aux assemblées.

nm
mmt
Les convocations sont faites huit jours francs au moins et trois semaines au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire ou son mandataire contre décharge signée par ce dernier.

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

Article 18.- Ordre du jour des assemblées.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

Article 19.- Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

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

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

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

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

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

Un mandataire ne peut représenter, en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités de l'immeuble, à l'exception du gérant.

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

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

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

Article 20.- Président et assesseurs des assemblées.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus. La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus des quotités indivises; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

Article 21.- Bureau.

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs; à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus de quotités indivises. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 22.- Liste de présence.

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

Article 23.- Majorités.

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

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

assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

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

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

Article 24.- Nombre de voix.

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

Article 25.- Quorum de présence.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités indivises dans les parties communes.

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

Article 26.- Comptes de gestion.

Les comptes de gestion sont tenus par le gérant, qui dispose de la signature du compte banque.

Les comptes de gestion du gérant sont représentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire son compte particulier, et ce dans le délai de trente jours à partir de la date de la clôture trimestrielle.

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

Article 27.- Procès-verbaux.

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

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A.- Entretien et réparations.

Article 28.- Contributions.

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part

dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Toutefois, les frais d'entretien et de réparation des parties communes dépendants des emplacements de voiture seront partagés entre les propriétaires de ceux-ci, y compris les frais d'entretien et de réparations des pavements de la zone latérale d'accès et de la cour intérieure.

Au cas où le constructeur ferait usage de la réserve exprimée in limine de l'acte de base, en vendant des emplacements pour voitures sur le terrain de fonds restant sa propriété, il imposera aux acquéreurs des dits biens une contribution aux charges d'entretien et de réparation des zones d'accès et cour intérieure.

Il est interdit aux camions de déménagements de monter sur le trottoir et sur la zone de recul.

Article 29.- Forfait.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives aux ascenseurs.

Article 30.- Catégories.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes.
- réparations indispensables mais non urgentes.
- réparations et travaux non indispensables.

Article 31.- Réparations urgentes.

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

Article 32.- Travaux et réparations indispensables
mais non urgents.

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

Article 33.- Réparations et travaux non indispensables
mais entraînant une amélioration
ou un agrément.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un/quart des quotités indivises dans les parties communes. Ils ne peuvent être décidés que par des propriétaires possédant au moins les quatre/cinquièmes des quotités indivises dans les parties communes, toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble les trois/quarts des dites quotités, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

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

Article 34.- Accès aux parties privatives.

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé en période de vacances scolaires.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur

de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

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

B.- Impôts - Responsabilité civile - Charges.

Article 35.- Impôts.

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

Article 36.- Répartition des charges.

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

Article 37.- Augmentation des charges.

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

C.- Recettes.

Article 38.- Recettes.

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

SECTION IV.

Assurance - Reconstruction.

Article 39.- Assurance commune.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires de l'immeuble, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances contractées par "LES RESIDENCES MODERNES" pour une durée de dix ans.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, à l'effet de cette assurance, toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 40.- Surprime.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour tout autre raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 41.- Exemplaires.

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

Article 42.- Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 43.- Affectation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A) si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B) si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui s'y opposeraient ou s'abstiendraient de prendre part au vote ou de ratifier ultérieurement la décision de l'assemblée seront tenus de céder dans le mois de la dite décision, par acte notarié aux copropriétaires qui en feront la demande ou à toutes personnes physiques ou morales désignées par ceux-ci, leurs droits dans l'immeuble et le terrain.

En ce cas l'indemnité due par la compagnie d'assurance leur sera versée sous déduction du prix de la cession de droits.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon.

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

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

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

Article 44.- Assurances supplémentaires.

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

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

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

Article 45.- Assurances contre les accidents.

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, ainsi que contre les accidents pouvant survenir aux préposés de la collectivité,

de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale de l'immeuble; le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de ces assurances toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire. Toutes les premières polices d'assurance seront contractées par la société anonyme "LES RESIDENCES MODERNES" pour une durée de dix ans, tant pour les polices incendie que responsabilité civile, ascenseur, lois, etcoetera....

Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances.

Chapitre trois . - Règlement d'ordre intérieur.

Article 46.- Majorité.

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

Article 47.- Procès-verbaux.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants-droit.

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

S E C T I O N - I -

Entretien.

Article 48.- Travaux d'entretien.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les garde-corps et volets éventuels, devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale de l'immeuble et sous la surveillance du gérant.

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

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

" 31 -
S E C T I O N - II -

Aspect.

Article 49.- Esthétique.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni affiches, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets.

Les balcons seront fleuris au moyen de bacs à fleur y installés, suivant décision de l'assemblée générale de l'immeuble et accord de l'architecte.

L'entretien est assuré au même titre que les parties communes.

S E C T I O N - I I I -

Ordre intérieur.

Article 50.- Bois - Charbon.

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

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 51.- Dépôts dans les parties communes.

Parmi les parties communes, le porche, l'entrée, les halls, l'escalier, l'ascenseur, les paliers, les dégagements, les couloirs, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets, pour lesquels d'ailleurs des emplacements spéciaux sont prévus.

- 50 -

Article 52.- Travaux de ménage.

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

Article 53.- Installation du gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujets à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 54.- Animaux.

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

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

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

S E C T I O N - I V -

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

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

Article 56.- Baux.

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

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

Article 57.- Echanges de caves.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou échangées.

Article 58.- Charges communales.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de la commune, de police et de voirie.

S E C T I O N - V -

Ascenseur.

Article 59.- Usage.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale intéressée statuant à la simple majorité des voix.

S E C T I O N - V I -

Destination des locaux.

Article 60.- Destination des appartements.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle, ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

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

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

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

Article 61.- Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale intéressée, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est en outre strictement interdit d'apposer une quelconque publicité dans la zone latérale ou dans la cour arrière.

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

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

A l'entrée, à droite de la porte, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer

les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Article 62.- Dépôts insalubres.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale intéressée, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

S E C T I O N - V I I -

Chauffage central et service d'eau chaude.

Article 63.- Fonctionnement et frais.

Tel qu'il est exposé à l'acte de base, le chauffage central et le service d'eau chaude, s'effectueront en commun.

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives d'une assemblée générale comprenant les copropriétaires statuant à la simple majorité des voix étant toutefois spécifié que chaque propriétaire d'appartement a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatif à la centrale de chaufferie ainsi que les appareillages s'y trouvant, tels que la chaudière, le boiler, le brûleur et les accessoires, sont répartis entre

les copropriétaires, savoir:

1) vingt pour cent au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

2) le solde, soit quatre-vingts pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur, pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne la consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes des corps de chauffe des locaux privatifs et communs, devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de douze degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage.

Les cinq premières années, le combustible nécessaire sera commandé par les soins de la société anonyme "Les Résidences Modernes" pour le compte et aux frais des copropriétaires.

La société anonyme "Les Résidences Modernes" se réserve le droit de désigner d'office une société d'exploitation et d'entretien du chauffage pour le compte des copropriétaires durant la même période.

S E C T I O N - V I I I -

Préposés à la copropriété.

Article 64.- Désignation et congé.

Un ou des préposés seront choisis pour l'immeuble par son assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Ils seront engagés au mois et pourront être congédiés par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Les préposés n'ont d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant sera tenu de congédier le ou les préposés si l'assemblée générale le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Les premiers préposés seront toutefois désignés par la société anonyme "Les Résidences Modernes" pour une durée de un an.

Article 65.- Travaux des préposés.

Le service des préposés comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Ils devront notamment :

1- Tenir en parfait état de propreté les parties communes.

2- Evacuer les ordures ménagères.

3- Et, en général, faire tout ce que le gérant commandera pour le service général de l'immeuble. Il en va de même en ce qui concerne la surveillance et l'entretien du chauffage central et le service de distribution d'eau chaude.

Les préposés ne pourront pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Article 66.- Salaire.

Le salaire des préposés sera fixé par l'assemblée générale de l'immeuble.