

A N N E X E

1.-

A l'acte de base concernant le complexe d'immeubles situé 2,4,6, avenue Louis Piérard à Evere.

L'annexe contient les changements apportés à l'acte de base par l'Assemblée Générale des co-propriétaires, réunie le 2 avril 1979 et votant à ce sujet à la majorité absolue.

Article 1.

L'article 7, alinéa 1 devient:

Les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes sont reproduites ci-après étant entendu que dans les assemblées générales des copropriétaires dont il sera question ci-après, chaque propriétaire possède autant de voix qu'il possède d'appartement dans le bâtiment.

Article 2.

La valeur des parties privatives décrites à l'article 7 reste inchangée à l'exception des corrections suivantes:

Bloc C:

- appartement 4 D obtient 254/10.000°
- appartement 4 C obtient 132/10.000°

Les dixmillièmes fixés par l'article 7 seront appelés dorénavant " dixmillièmes juridiques".

Article 3.

Un article 7 bis est inséré:

Afin de pouvoir partager d'une façon arithmétiquement simple les charges communes à chaque bâtiment en particulier, il est attribué une valeur de 10.000 à chaque bâtiment; ces 10.000 seront dénommés " dixmillièmes financiers".

Ces 10;000° financiers se répartissent comme suit:

		Total
chaque cave à provisions	16	
garages G1	99	240
G2	99	
G3	87	
G4	90	
G5	90	465
appartement RG	662	
RD	662	1324
- appart. à 2 chambres	672	2688
- appart. à 3 chambres	728	2912
- appart. à 1 chambre	473	1892
- 5 T	479	479
		10.000

Remarque: dans le bloc C :

l'appart. 4 D obtient : 790/10.000°

l'appart. 4 C obtient : 411/10.000°

Article 4.

L'article 8 est modifié comme suit:

Les parties communes comportent d'une part les parties communes au complexe des bâtiments et d'autre part les parties communes à chaque bâtiment.

Les parties communes au complexe des bâtiments comportent notamment le terrain, la rampe d'accès à la cour commune avec son réseau d'égouts, les clôtures, les ornements extérieurs des façades, le recouvrement des toitures, y compris les descentes d'eaux pluviales, les appuis de fenêtres.

Les parties communes à chaque bâtiment comportent notamment les cheminées, les gaines de ventilation, les aéras, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, chauffage, égouts tuyaux de descente des éviers et salles de bains, les chutes W.C. sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur ou même à l'extérieur des appartements ou locaux dépendant des privatifs, si ces canalisations ou conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, garages ou locaux.

Les parties communes à chaque bâtiment comportent encore les entrées avec leurs portes, les halls d'entrée, les jardinets avec leurs aménagements (escaliers, trottoirs, plantations etc...) les cages d'escaliers, les ascenseurs avec leur cabine de machinerie, les moteurs, les accessoires et leur gaine, les citernes à mazout, les chaufferies avec tout leur équipement, les paliers, les couloirs et dégagements, les caves à compteurs, les gaines des vide-poubelles et les locaux séchoirs à l'étage technique et une cave commune en sous-sol.

Article 5.

L'article 11 est modifié comme suit:

Les frais et travaux de modifications aux parties communes de tout le complexe ne pourront être exécutés qu'après l'approbation du conseil de coordination après que chaque gérant ait demandé l'avis des assemblées générales.

Dans le conseil de coordination, les décisions sont prises à l'unanimité; le coordinateur ne participe pas aux votes.

Pour des travaux très importants qui supposent des frais élevés, le conseil de coordination convoquera une assemblée générale spéciale, celle-ci décidera par majorité des 3/4 des co-propriétaires présents ou représentés.

Les travaux de modifications aux parties communes de chaque bâtiment ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires du bloc en question statuant à la majorité simple.

Les propriétaires des garages, non propriétaires d'un appartement dans l'immeuble ne prendront pas part aux votes pour les décisions à prendre au sujet des parties communes ou privatives des appartements; inversement, les propriétaires d'un appartement ne possédant pas de garage pourront prendre part aux votes à concurrence du nombre d'appartement qu'il possède dans le bloc.

En ce qui concerne ceux qui sont propriétaires d'un appartement et d'un garage, ils prendront part aux votes à concurrence du nombre d'appartement qu'il possède dans le bloc.

Article 6.

L'article 12 est modifié comme suit:

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie des immeubles, qui forment un ensemble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision du conseil de coordination après que chaque gérant ait demandé l'avis de son assemblée générale; il en sera de même concernant les portes d'entrée des appartements, les portes de garages, les fenêtres et garde-corps, balcons, persiennes volets et toutes les parties visibles des immeubles et cela même en ce qui concerne la peinture et vitraux.

Article 7.

L'article 15 est modifié comme suit:

Les émoluments de chaque gérant sont fixés à deux francs par 10.000° financiers et par an et payable trimestriellement à terme échu. Les émoluments du gérant du bloc D sont fixés à 180 frs par garage et par an.

Ces émoluments peuvent être annuellement adaptés par l'assemblée générale. Il est entendu que ces émoluments ne comprennent pas les frais généraux de gestion, c'est-à-dire les fournitures de bureau et d'administration, lesquels restent à charge de la communauté. Le gérant est assisté dans ses fonctions par un comité de gérance composé de lui-même et de deux assesseurs choisis parmi les co-propriétaires dépendant de sa gestion.

En cas de démission, un nouveau gérant est élu par l'assemblée générale par simple majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations ou entretiens à effectuer aux choses communes.

Article 8.

L'article 22 est modifié comme suit:

Tous les copropriétaires seront convoqués une fois l'an en assemblée générale ordinaire.

Les comptes du gérant seront soumis à son approbation; en outre, le gérant enverra aux co-propriétaires annuellement le décompte des dépenses totales.

Article 9.

L'article 23 est totalement abrogé.

Article 10.

Dans l'article 25, le terme gérant est compris comme chaque gérant, le terme immeuble comme immeuble qu'il gère, le ou la préposée à l'entretien comme les préposés à l'entretien.

Article 11.

L'article 28 est modifié comme suit:

Ces personnes sont engagées et licenciées par les gérant séparément pour chaque bloc.

Les gérants établissent le règlement des prestations à fournir par ceux-ci et en surveillent l'exécution.

En outre, ils en règlent les appointements, indemnités et frais généraux et accomplissent toutes les formalités et paiements à la sécurité sociale.

Les indemnités et appointements attribués à ces personnes sont fixés ou agréés par l'assemblée générale de chaque bâtiment séparément et tous les frais résultant de ce service sont supportés par les copropriétaires comme stipulé à l'article 29 de la section III. Comme personnel d'entretien on entend les personnes à qui incombent le nettoyage des parties communes, l'entretien et le placement des poubelles et chaque personne qui pourrait être engagée pour l'entretien général des parties communes.

Article 12.

Un article 28 bis est inséré:

- Un coordinateur sera désigné avec comme mission de répartir les frais communs aux quatre blocs.
- A cette fin, chaque gérant est tenu de faire connaître ces frais au coordinateur qui s'engage à renvoyer la ventilation de ces frais aux gérants respectifs et ce, endéans la huitaine après que toutes les données utiles lui soient parvenues.
- Le coordinateur convoque, s'il l'estime nécessaire ou à la demande d'un ou de plusieurs gérants, le conseil de coordination qu'il préside.
- Il y a incompatibilité entre les fonctions de gérant et de coordinateur, exception faite pour la gestion financière du bloc D.
- Le coordinateur n'obtient pas d'émoluments. Il est élu par le conseil de coordination.
- Dans le conseil de coordination, le coordinateur a une voix consultative; il ne participe pas aux votes.

Article 13.

Un article 28 ter est inséré:

- Les frais et charges ainsi que l'entretien des jardinets se partagent comme suit:
- jardinets devant le bloc A : entièrement pour le bloc A ^{N° 6}
- jardinets devant le bloc B : entièrement pour le bloc B ^{N° 4}
- jardinets devant le bloc C : entièrement pour le bloc C ^{N° 1}
- La haie sur le côté du bloc C formant la séparation avec le chemin communal ainsi que la pelouse : entièrement pour le bloc C ^{N° 1}
- Les bermes à l'arrière de la cour sont partagées en deux parties égales pour les blocs A et B. ^{N° 4-6}

Article 14.

L'article 29 est modifié comme suit:

La répartition proportionnelle des charges est divisée en quatre catégories:

Première catégorie: ceux à répartir proportionnellement entre les copropriétaires suivant les quotités dans les parties communes.

Deuxième catégorie: ceux à répartir entre les co-propriétaires de chaque bâtiment séparément d'après leurs quotités dans les parties communes de ce bâtiment.

Troisième catégorie: ceux qui sont à répartir entre les co-propriétaires des appartements et ceux à répartir entre les propriétaires d'un garage.

Quatrième catégorie: ceux qui sont à imputer aux co-propriétaires suivant les consommations enregistrées par les compteurs.

Première catégorie.

Les frais à répartir entre les co-propriétaires indistinctement de blocs A,B, C et D et proportionnellement aux quotités.
Du montant total, il sera d'abord déduit un montant de 3,6 % qui sera partagé en douze parties égales entre les co-propriétaires du bloc D. Le solde sera divisé en trois parties égales et chaque partie partagée entre les co-propriétaires des blocs A,B,C d'après les quotités définies à l'article 7 bis.
Les frais d'entretien et de réparation des travaux de gros-oeuvre, pour les murs de soutènement de la cour, les réparations du réseau égouts de la cour à l'exception des obstructions accidentelles.
Les taxes communales de voirie existante ou à édicter sur l'immeuble à l'exception des taxes sur les entrées de garages.
Les travaux de peinture extérieure et les frais et travaux aux toitures.

Deuxième catégorie.

Les frais à partager proportionnellement aux quotités dans les parties communes des blocs A,B, C comme stipulé dans l'article 7 bis.
Les frais d'entretien et de plantations des jardins et bermes, les murets et les clôtures.
Les émoluments du gérant sauf pour les prestations fournies pour les travaux de troisième catégorie.
Les frais d'entretien et de nettoyage des parties communes extérieures au bâtiment.
Les frais d'entretien et de réparation des travaux de gros-oeuvre notamment les maçonneries, les descentes d'eaux pluviales, les égouts à l'intérieur du bâtiment à l'exception des obstructions accidentelles.
Les peintures intérieures aux parties communes, le renouvellement ou la réparation des canalisations principales des chutes W.C., des descentes d'éviers et salles de bain installées dans les parties communes et provenant de vétusté non compris les réparations accidentelles ou provenant d'obstruction.

Troisième catégorie.

La troisième catégorie des charges se subdivise comme suit:

- a) les charges communes aux propriétaires d'un appartement d'un des trois blocs A, B et C.
 - b) les charges propres aux propriétaires d'un appartement dans un des blocs.
 - c) les charges propres aux propriétaires d'un garage avec issue sur la cour.
 - d) les charges propres aux propriétaires d'un garage dans le bloc D
- C'est-à-dire:
- a) les frais de réparation et d'entretien de l'antenne T.V. et de radio commune.
 - b) les frais des préposés à l'entretien et au nettoyage des parties communes et de l'évacuation des vide-poubelles.
les consommations d'électricité enregistrées par les compteurs pour les besoins communs (parties communes, ascenseurs, brûleur de la chaudière etc...).
 - les frais d'entretien et de réparation des parties communes.

- les consommations d'eaux pour les parties communes.
- les frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur.
- les réparations accidentelles ou par obstruction des égouts, chutes W.C., descente des évier et terrasses.

c) les frais d'entretien et de réfection du trottoir de l'entrée carrossable, la rampe d'accès vers la cour et le revêtement de la cour.

- les frais d'entretien et de désobstruction du réseau d'égouts de la cour
- la taxe existante ou à édicter sur les entrées de garage du côté de l'avenue Louis Piérard.
- chaque propriétaire supporte seul les frais de réparation de la porte d'entrée de garage à l'exception des frais de peinture qui tombent dans les frais de première catégorie.

d) les frais considérés comme travaux de gros-oeuvre.

- les frais de désobstruction des descentes des eaux pluviales.
- le renouvellement des descentes des eaux pluviales provenant de vétusté.
- la réparation ou le renouvellement de la couverture de la toiture.
- chaque propriétaire d'un garage supporte seul les frais de réparation de la porte d'entrée de son garage.

e) les taxes sur les entrées de garage

- les frais de réfection des trottoirs devant les garages.

Article 15.

Les autres stipulations de l'article 29 restent valables.
Il sera simplement tenu compte de la décision de l'assemblée générale du 17 mai 1976 au sujet des provisions mensuelles.

Article 16.

L'article 30, 1° est modifié comme suit:

1° Entretien, réparations et charges de la première et deuxième catégorie.

Ces frais seront répartis entre les propriétaires d'un appartement proportionnellement aux quotités de 10.000° fixées à l'article 7 bis. Les propriétaires d'un garage du bloc D participent aux frais de première catégorie à raison de 1/12ème par propriétaire, de la somme constituant 3,6 % du montant total de cette catégorie.

A l'article 30, 2° la dénomination deuxième catégorie est modifiée en troisième catégorie.

Article 17.

L'article 39 est modifié comme suit:

L'assurance, tant des choses privées (à l'exception des meubles) que des parties communes, sera souscrite pour tous les copropriétaires, par les soins du (des) gérant(s), contre l'incendie, la foudre, les explosions de toute nature, le recours éventuel des tiers, la perte de loyer et la responsabilité civile, le tout pour des sommes à déterminer par le conseil de coordination.

Chaque gérant ou un d'entre eux désigné par le conseil de coordination fera à cet effet toutes diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes et les réparations.

Les copropriétaires sont tenus de prêter leurs concours en vue de la conclusion de ces assurances, mais également de signer les polices, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les conclure et les signer en leur lieu et place.

Article 18.

L'article 42 est modifié comme suit:

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le(les) gérant(s) ou par le coordinateur en présence des co-propriétaires désignés par les assemblées générales sauf à en effectuer les dépôts en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par l'assemblée(s).
Le cas échéant, il sera tenu compte des créances hypothécaires ou privilégiées.

Article 19.

L'article 43 B alinéa 1 est modifié comme suit:

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que les assemblées générales ou l'assemblée générale spéciale n'en décide autrement, à la majorité des 3/4 des voix.

Article 20.

Tous les articles de l'article de base original qui ne sont pas modifiés par la présente annexe restent en vigueur. Dans ces articles, les termes de gérant et d'assemblée générale sont toutefois à comprendre comme gérant du bloc en question et assemblée générale du bloc en question.

Article 21.

L'article 63 alinéa 1 est modifié comme suit:

Tous les animaux sont interdits dans les immeubles néanmoins les occupants pourront avoir des chiens, chats ou petits animaux domestiques à titre de tolérance.

Article 22.

Chaque copropriétaire s'engage, au moment où il vend sa propriété, de remettre à son successeur aussi bien l'acte de base que la présente annexe.

Article 23.

Cette annexe entre en vigueur le 3 avril 1979.

Enregistré à Schaerbeek. 4^e bureau

pt rôle Saux renvoi, le dix avril 1979

vol 61/15 fol. 31 case 2 , Reçu

Le Receveur

deux cent vingt cinq francs
(2251)