

ou réputé tel, il sera procédé comme suit :

1. - En cas de sinistre total de la construction, l'indemnité sera employée à sa reconstruction.

2. - L'indemnité recueillie par les copropriétaires est affectée à la reconstruction suivant les plus primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires délibérant conformément à l'article traitant des pouvoirs extraordinaires.

L'assemblée désigne le mandataire spécial chargé de l'encaissement de l'indemnité de reconstruction;

3. - En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans le ou les bâtiments sinistrés.

Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale. A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires, en défaut d'acquitter dans le dit délai leur quote-part dans les frais de la reconstruction, sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois, aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé à dire d'un géomètre-expert immobilier nommé de commun accord par les intéressés ou, à défaut, par le président du Tribunal de Première Instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE VINGT-SEPT : Destruction de l'immeuble vétuste - fin de l'indivision :

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle du complexe, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore, dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble du complexe, de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra

cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant au moins les deux/quarts des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble, ou encore, celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien ne pourra être prise qu'à la majorité des deux/quarts des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale du complexe pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant par l'article vingt-six seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination d'un géomètre-expert immobilier ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

SECTION 4. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE VINGT-HUIT : Gérance :

La surveillance générale du complexe immobilier sera confiée : soit à un gérant, copropriétaire ou non, désigné par l'assemblée générale, soit, si la gérance est absente ou défaillante ou si aucun gérant n'a été désigné, au propriétaire du plus grand nombre de quotités.

Les honoraires et frais du gérant seront fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-NEUF : Assemblée générale :

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe immobilier, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE TRENTE : Assemblées statutaires :

Une assemblée spéciale statutaire se tient d'office chaque année au lieu, jour et heure fixés de commun accord.

Ces lieu, jour et heure sont constants d'année en année.

L'assemblée statutaire délibère notamment sur les comptes de gérance, le rapport de gérance, l'approbation des comptes et la décharge du gérant, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve.

ARTICLE TRENTE-ET-UN :

En dehors de la réunion statutaire, les assemblées peuvent être convoquées à la diligence du gérant aussi

souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée spéciale extraordinaire doit être convoquée en tout cas à la demande d'un seul copropriétaire.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires qui la requière.

ARTICLE TRENTE-DEUX : Convocations :

Les convocations sont envoyées par lettre ordinaire huit jours à l'avance par les soins de la gérance.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Les convocations pourront être envoyées par la voie postale recommandée si l'ordre du jour renferme un point réclamant l'urgence.

ARTICLE TRENTE-TROIS : Ordre du jour :

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

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière claire dans les convocations.

Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de minime importance.

L'assemblée générale ne pourra prendre valablement de décisions que sur les points figurant à l'ordre du jour.

ARTICLE TRENTE-QUATRE : Composition :

1. - Les assemblées générales ou spéciales se composent de tous les propriétaires d'éléments privatifs et des personnes ayant sur un bien privatif un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Les assemblées ne sont valablement constituées que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

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

3. - La présidence sera assurée par le plus âgé des copropriétaires, sauf à l'assemblée générale de convenir d'une autre disposition.

ARTICLE TRENTE-CINQ : Mandats :

Tout copropriétaire peut se faire représenter aux assemblées par un fondé de pouvoir spécial ou général, pourvu que celui-ci soit lui-même copropriétaire.

Toutefois, les mineurs, les interdits, les personnes morales et les sociétés commerciales peuvent être représentées par un mandataire non copropriétaire et une personne mariée peut être représentée par son conjoint.

Le gérant, non copropriétaire, ne peut être

mandataire d'un copropriétaire.

ARTICLE TRENTE-SIX : Liste de présence :

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée. Les procurations y demeureront annexées.

ARTICLE TRENTE-SEPT : Voix :

1. - Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses fractions de copropriété dans l'indivision.

2. - Les copropriétaires indivis d'un appartement ou d'un local privatif ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire votant au nom de l'indivision.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un appartement ou d'un bien privatif ne peuvent qu'assister à l'assemblée sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un bien privatif est l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

ARTICLE TRENTE-HUIT : Quorum - Majorité - Unanimité

1. - Sauf disposition contraire du présent règlement, les assemblées doivent, pour pouvoir délibérer valablement, réunir au moins les trois/quarts des copropriétaires.

Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à quinze jours au moins et trente jours au plus, à compter de la date de l'assemblée non en nombre.

La nouvelle assemblée délibère valablement si deux copropriétaires sont présents.

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

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

3. - Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires, 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 cas les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition que, dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

ARTICLE TRENTE-NEUF : Procès verbaux :

Les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux, signés par le président de séance et par les copropriétaires qui le désirent, et consignés dans un registre spécial.

Les listes de présence sont annexées aux procès-verbaux.

ARTICLE QUARANTE : Consultation des archives :

Tout propriétaire est admis à consulter le registre des procès-verbaux et autres archives de l'immeuble, et à en prendre copie, sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur dépôt, et en présence d'un autre copropriétaire.

Des extraits de ces documents peuvent être délivrés contre rétributions fixées par l'assemblée.

Ils sont signés et certifiés par la gérance.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN : Pouvoirs extraordinaires

:

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisée ou d'en augmenter la valeur ou le rapport, de modifier le présent règlement et de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle.

A cette fin, les décisions sont prises en observant les conditions prévues à l'article trente-huit.

ARTICLE QUARANTE-DEUX : Election de domicile :

Pour l'exécution du présent règlement de copropriété, chaque copropriétaire est de plein droit, réputé avoir élu domicile dans l'immeuble, à défaut de notification aux autres copropriétaires d'un autre domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation du complexe immobilier.

CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-TROIS : Portée - Modifications :

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit.

Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées.

En cas d'aliénation ou de location d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène ou loue devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence du

statut de l'immeuble, du règlement d'ordre intérieur et des modifications y apportées, et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ces documents et des décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE : Conseil de gérance :

Le conseil de gérance est composé par les copropriétaires réunis sous la présidence du plus âgé d'entre eux.

Le gérant de l'immeuble non copropriétaire pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance examine les comptes du gérant, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables.

Le conseil de gérance délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président de la réunion sera prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

ARTICLE QUARANTE-CINQ : Nomination du gérant :

Le gérant est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires qui fixe les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

La gérance sera confiée à un gérant, copropriétaire ou non.

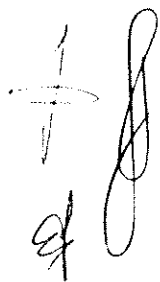
Si le gérant devait, pour une raison quelconque, renoncer à sa mission, il devrait l'assurer jusqu'au moment où un nouveau gérant aurait été désigné par l'assemblée générale et au minimum pendant un délai de trois mois à compter de la date de sa démission donnée par lettre recommandée à chacun des copropriétaires.

Si le gérant est absent ou défaillant, l'assemblée générale pourra désigner de plein droit une personne faisant fonction de gérant, jusqu'à la nomination définitive d'un nouveau gérant.

Le gérant pourra être assisté dans sa mission, mais à ses frais exclusifs, par un(e) secrétaire de gérance.

ARTICLE QUARANTE-SIX : Attributions du gérant :

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien



des communs et de tout appareillage commun.

Il veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

La tenue de la comptabilité de la gérance se fera selon des dispositions et une méthode, qui seront approuvées par l'assemblée générale.

ARTICLE QUARANTE-SEPT : Mandat du gérant :

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au gérant qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général.

Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relatives aux parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administration, etcaetera.

Le gérant représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble, et ce comme mandataire unique.

Toutefois, il doit en référer à l'assemblée générale de toute proposition, litige, circonstance nouvelle, de nature à amener un changement notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires pour l'affaire en cours.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

En justice, il représente l'immeuble dans son ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Toutefois, pour les actions pétitoires il devra être couvert par un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire sans avoir pour cela à en justifier à l'égard des tiers.

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT : Comptabilité :

Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires une situation du compte général du trimestre écoulé, ainsi qu'une estimation globale des dépenses pour le trimestre en cours.

Les comptes du gérant seront clôturés en fin d'année.

Il fixera la quote-part de chaque copropriétaire en tenant compte des provisions versées trimestriellement; chaque copropriétaire devra solder son compte dans les quinze jours de son envoi, conformément aux instructions du gérant.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au gérant les erreurs et/ou discordances qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée générale peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages.

Elle décidera aussi des dispositions particulières à prendre en vue de la gestion de ce fonds de réserve.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions qui seront fixées par l'assemblée, ou qui résulteront des comptes trimestriels.

A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant, après avoir pris l'avis conforme de l'assemblée générale.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner en paiement le propriétaire en défaut.

ARTICLE QUARANTE-NEUF : Arbitrage des litiges :

Si le gérant n'est pas l'un des copropriétaires, il est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige immobilier survenant entre copropriétaires ou occupant de l'immeuble.

La partie la plus diligente lui exposera succinctement, et par écrit, l'affaire et lui demande de convoquer une réunion de conciliation.

Si le litige persiste, on aura recours à l'arbitrage d'un géomètre-expert immobilier agissant selon le prescrit de la sixième partie du code judiciaire et désigné ou nommé en tant qu'amiable compositeur.

ARTICLE CINQUANTE :

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

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'ensemble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades des étages, ni enseignes, ni réclames, linges et autres objets sous réserve de ce qui est dit

à l'article ci-après intitulé "Publicité".

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN :

Les parties communes notamment les hall, les cages d'escaliers, paliers, dégagements devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, sauf en ce qui concerne, le cas échéant, les vélos, voitures d'enfants aux endroits à ce spécialement désignés par l'assemblée générale.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance, qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

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

Les occupants de l'immeuble ne sont autorisés à tenir dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux ou autres animaux. Le fait de ne pas se conformer à cette décision, obligera le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommage-intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX : Mode d'occupation - Destination des locaux :

Les copropriétaires, locataires, le personnel et autres occupants de l'immeuble habitant ou travaillant dans l'immeuble devront toujours en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, postes de radio et télévision, est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article cinquante.

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

télévision.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et machines de bureau.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

L'appartement est destiné principalement à l'usage de logement. Ceci n'implique cependant pas l'interdiction d'exercer une profession libérale dans l'immeuble, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, pour autant que cette profession puisse être assimilable aux professions dites "libérales", telles qu'avocat, géomètre, médecin ne traitant pas des maladies contagieuses, bureau d'études, comptabilité, etcaetera, ne comportant ni commerce de détail, ni industrie, ni installation de laboratoires ou dépôts de matières pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble et s'exerçant sans accès public.

Dans les cas douteux quant à la nature de la profession, la décision de l'approuver ou de l'exclure appartiendra à l'assemblée générale qui statuera souverainement.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS : Publicité :

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, exception faite pour le rez-de-chaussée sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée ou à côté d'elle une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE : Interdictions :

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 l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble.

Les aménagements, déménagements, transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent se faire avec les plus grandes précautions.

Toute dégradation commise, par leur manutention,

aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Aucune antenne de télévision ne pourra être placée sur le toit.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ : Transmission des obligations :

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter et ou d'occuper l'immeuble, conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

ARTICLE CINQUANTE-SIX : Location :

1. Les appartements et parties privatives ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations présent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2. Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3. Les propriétaires sont tenus de remettre au gérant une copie des baux relatifs à leur propriété.

En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations prévues à l'article qui précède.

4. Les propriétaires donnent par les présentes mandat au gérant de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT : Libre accès aux locaux privatifs :

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux géomètres-experts, aux architectes

et aux entrepreneurs exécutant des réparations ou travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT : Divers :

Les copropriétaires et leurs ayant-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de polices et de voirie.

Fait à Bruxelles, le 22 septembre 1993 -

Ad
d

[Signature]

[Signature]

Enregistré à Schaerbeek 3e bureau
municipalités - le 64 OCT 1993
Vol. 45 n° 93 19
Reçu : mille francs (1.000,00)

[Signature]
DE GREVE H.

ACTE DE BASE

L'an mil neuf cent nonante trois
Le vingt-deux septembre.

Par devant Nous, Maître Jacques VAN CROMBRUGGE,
Notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU

1) Monsieur Serge François Michel PETIT, étudiant, né à Watermael-Boitsfort le trente avril mil neuf cent septante cinq, célibataire, demeurant à Evere, rue de la Perche, 6.

2) La société anonyme "IMMO +", ayant son siège social à Grimbergen-Humbeek, Kerkstraat, 57.
Constituée par acte du Notaire Van den Eynde à Meise le douze novembre mil neuf cent nonante deux, publié aux Annexes au Moniteur Belge du cinq décembre suivant sous le numéro 921205/54. Registre de commerce de Bruxelles numéro 563.886.

ici représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Patrick De Groef, à Humbeek, nommé au conseil d'administration tenu en date du premier janvier mil neuf cent nonante-trois.

Les comparants ont requis le notaire soussigné de dresser l'acte de base de l'immeuble dont il sera question ci-après :

L'acte de base est divisé en six chapitres, étant:

CHAPITRE UN : EXPOSE

CHAPITRE DEUX : DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE TROIS : CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES

CHAPITRE QUATRE : CONTRAT DE VENTE

CHAPITRE CINQ : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE SIX : DIVERS

CHAPITRE UN

EXPOSE

Description du bien

Le comparant sub 1 est propriétaire du bien ci-après décrit:

COMMUNE D'EVERE.

Un terrain à bâtir sis rue Laurent Vandenhoven, cadastré section A numéro 70 s avec une contenance d'environ deux ares sept centiares.

Origine de propriété.

Monsieur Serge PETIT, comparant sub 1 est propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir reçu de ses parents Monsieur Jacques Robert PETIT, monteur en chauffage et son épouse Madame Lucienne Andrée VANTROYES, sans profession, à Evere en vertu d'un acte de donation reçu par le Notaire soussigné le cinq mai mil neuf cent nonante trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques, le vingt-huit du même mois, volume 11216, numéro 8.



E959311

Prenez Feuille -

Les époux Petit - Vantroyes étaient propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur Willem Vandervelle, prépensionné, époux de Madame Monique Marie Alberte Louise Octavie Ghislaine Melan, à Anderlecht en vertu d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné à l'intervention du notaire André Philips à Koekelberg, le douze mars mil neuf cent nonante deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit avril suivant, volume 10892 numéro 14.

Monsieur Serge PETIT a renoncé au droit d'accession sur ledit terrain, en faveur de la Société Anonyme "IMMO +" prénommée, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le sept mai mil neuf cent nonante trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit du même mois, volume 11216, numéro 10.

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

Monsieur Serge PETIT, prénommé a en sa qualité de propriétaires du terrain prédécrit, renoncé au droit d'accession sur les constructions, plantations et ouvrages qui seront édifiés sur le dit terrain, et a autorisé la société anonyme "IMMO +", à laisser édifier un immeuble sur le dit terrain, ceci aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, reçu en date du sept mai mil neuf cent nonante trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit du même mois, volume 11216, numéro 10.

A la faveur de la susdite renonciation au droit d'accession avec autorisation de bâtir la société anonyme "IMMO + " laissera construire sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples avec garages, dénommé

CHAPITRE DEUX

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Monsieur Patrick DE GROEF, architecte, à Humbeek, Kerkstraat, 50, agissant pour la société anonyme "IMMO + " a fait établir les plans du bâtiment à ériger.

Ces plans, prévoyant ont été soumis aux services des administrations communales et de l'urbanisme compétents.

Ils ont été approuvés par ces administrations, et un permis de bâtir a été délivré, par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Evere, le premier mars mil neuf cent nonante trois.

Les photocopies de ce permis de bâtir et de cette approbation resteront annexées aux présentes.

Les comparants s'obligent à respecter les conditions imposées par ledit permis de bâtir.

Les plans, dont question ci-dessus sont signés "ne varietur", par les comparants et le notaire soussigné, et resteront ci-annexés.

x la construction d'un
immeuble à appartements,

C
C
C
L
C
L

Cet exposé fait, les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble à construire, ainsi que le terrain, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

La division de l'immeuble se fait sur base des plans ainsi qu'il suit :

Description des plans :

AU PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE, on remarque :

A. Les parties communes ci-après :

Le porche, le hall d'entrée et hall commun, les escalier et la cage d'escalier, les pièces pour compteur d'eau, de gaz et d'électricité.

B. Les parties privatives ci-après :

Les deux garages et quatre débarras.

Ces locaux, garages et débarras, ne comprennent pas de quotités dans les parties communes. Ils seront attribués à la partie privative d'un appartement, sans attribution de millièmes.

AU PLAN DU PREMIER ETAGE, on remarque :

A. Les parties communes ci-après : la cage d'escalier,

B. Les parties privatives ci-après :

1) L'appartement portant le numéro UN situé à gauche quant on est face à l'entrée, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec coin de cuisine, un water-closet, deux chambres dont une avec terrasse, une salle de bain, le garage numéro UN

- en copropriété et indivision forcée : les deux cent dix/millièmes (210/1.000es) des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement portant le numéro deux situé à droite quant on est face à l'entrée, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec coin de cuisine, un water-closet, une chambre avec terrasse, une salle de bain, le débarras numéro trois.

- en copropriété et indivision forcée : les cent nonante-cinq/millièmes (195/1.000es) des parties communes dont le terrain.

AU PLAN DU DEUXIEME ETAGE, on remarque:

1) L'appartement portant le numéro trois situé à gauche quant on est face à l'entrée, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec coin cuisine, un water-closet, une salle de bain, une chambre avec terrasse, un débarras portant le numéro un.

- en copropriété et indivision forcée : les cent nonante cinq/millièmes des parties communes, dont le terrain.

2) L'appartement portant le numéro quatre situé à droite

DEUXIEME FEUILLET.

[Handwritten signatures and initials]



F959309

quant on est face à l'entrée, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec coin cuisine, un water-closet, une salle de bain, deux chambres dont une avec terrasse et le garage numéro deux.

- en copropriété et indivision forcée : les deux cent/millièmes des parties communes, dont le terrain.

AU PLAN DE L'ETAGE SOUS-TOIT ON REMARQUE.

1) L'appartement portant le numéro cinq situé à gauche, comprenant:

- en propriété privative et exclusive: living avec coin de cuisine, sas, water-closet, une chambre avec douche, le débarras portant le numéro deux.

- en copropriété et indivision forcée.
les cent/millièmes des parties communes y compris le terrain.

2) L'appartement portant le numéro six, situé à droite comprenant:

- en propriété privative et exclusive: un living avec coin de cuisine, sas, water-closet, une chambre avec douche, le débarras portant le numéro quatre.

- en copropriété et indivision forcée.
les cent/millièmes des parties communes y compris le terrain.

Les descriptions données sur le plan susdit ne sont données qu'à titre indicatif, elles peuvent être modifiées en tout temps par les comparants, jusqu'à l'achèvement complet de l'immeuble, pour autant qu'elles n'apportent aucune atteinte à la solidité de l'immeuble, ni à l'intérêt général des copropriétaires. Les modifications ne peuvent cependant diminuer ni l'emprise, ni la superficie des propriétés privatives qui auraient déjà été vendues.

Elle se réserve en outre, le droit de soustraire en totalité ou en partie l'un des locaux d'un appartement déterminé à l'effet de le rattacher à l'appartement contigu; les quotités attribuées au dit appartement seront dans ce cas, réparties à nouveau, sur instructions de l'architecte de l'immeuble, par les soins du notaire détenteur de la minute de l'acte de base.

De plus, elle se réserve, après modifications, de revenir soit à la conception primitive, soit à toute autre conception du plan.

En cas de modifications des parties communes ou privatives, les travaux y relatifs seront exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

En cas de réalisation des modifications dont question ci-avant, celles-ci seront actées soit dans un acte modificatif spécial, soit dans l'acte de vente de

- renvoi nul -

l'appartement modifié, auquel sera annexé le plan reprenant les dites modifications.

Les mesures reprises sur le plan sont établies de maçonnerie à maçonnerie; elles ne sont données qu'à titre indicatif, une tolérance de cinq pour cent étant admise entre celles données et la situation réelle sans indemnité ni recours. La différence excédât-elle cinq pour cent ne donnera jamais lieu à rupture de contrat. Si elle excède dix pour cent, elle donnera lieu à une indemnité, laquelle sera calculée sur base de la différence existant entre la situation réelle et la tolérance de cinq pour cent admise.

CHAPITRE TROIS
CONDITIONS SPECIALES

Servitudes :

Division - Réserve modifications - Plans

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire, et de parties communes accessoires des parties privatives, dont la propriété appartiendra en indivision forcée à tous les copropriétaires chacun pour la fraction attribuée à ses locaux privatifs.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans le diverses parties communes, terrain compris est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes, pour former un total de mille/millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Les appartements se voient attribuer le nombre de millièmes préindiqué.

Le nombre de millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires de locaux privatifs fixe sa contribution dans les charges communes, sauf stipulations particulières en ce qui concerne les éléments communs desservant spécialement certains locaux privatifs de l'immeuble.

Ce nombre de quotités est déterminé, tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs que par leur valeur.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

Les comparants se réservent expressément le droit au cours de la construction, sans l'intervention, ni l'autorisation des copropriétaires :

a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci (y compris les façades et accès), ainsi que le cahier des charges, pour répondre au desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes; créer éventuellement

EC 59310

TROISIEME ET

DERNIER FEUILLET



à partir des parties non utilisées, des locaux privatifs auxquels il ne sera pas attribué de quotités des parties communes de l'immeuble, locaux qui seront la propriété des comparants et qu'ils pourront vendre à leur profit comme accessoires d'une partie privative de l'immeuble, sans laquelle ils ne pourront être aliénés, donnés en location ou faire l'objet d'une concession, d'un droit de jouissance quelconque.

b) cloisonner chaque plateau au mieux des convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur des appartements, comme ils le jugeront opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant des variantes qu'ils estimeront utiles et afférentes à ces parties privatives modifiées, le total des quotités de chaque plateau restant inchangé.

c) de cloisonner, de modifier la surface et la disposition des parties communes, tels que halls ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un local privatif ou de créer des caves ou autres locaux privatifs supplémentaires.

Les modifications dans la distribution des quotités dans les parties communes devront obligatoirement être renseignées au notaire, et ne pourront, en aucun cas, affecter les ventes déjà réalisées.

d) de destiner certains niveaux et/ou appartements en tout ou en partie à l'établissement de bureau administratifs ou d'affaires.

e) de prendre toutes premières mesures voulues pour la mise en bon fonctionnement des services communs.

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

g) de modifier l'acte base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, pour les mettre en concordance avec les aménagements de l'immeuble, exécutés en concordance avec les dispositions qui précèdent et les autres stipulations du présent acte.

Les plans modificatifs nécessaires, seront s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du notaire Jacques VAN CROMBRUGGE, soussigné, et l'acte de base complémentaire décrivant les susdits plans et modifiant, s'il y a lieu, la répartition des parties communes affectées aux locaux privatifs modifiés sera dressé par le notaire Jacques VAN CROMBRUGGE, à la requête des comparants.

En outre, et pour autant que de besoin, tous les

- l'envoi nul -



futurs copropriétaires de l'immeuble, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat à Monsieur

pour les représenter à tous actes modificatifs du présent acte de base, promettant ratification au besoin.

La transcription devra être opérée par la seule déclaration des comparants et éventuellement, des copropriétaires dont les locaux privatifs seraient modifiés, mais à l'exclusion des autres copropriétaires de l'immeuble.

Etat descriptif - Plan

Les comparants ont fait établir une description des travaux à effectuer et des matériaux à employer pour les parties communes ou privatives.

Un exemplaire de cette description restera ci-annexé.

Les comparants pourront remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à conditions toutefois que les matériaux employés soient de qualité comparable à celle des matériaux prévus d'origine.

Les côtes et mesures portées sur les plans restés annexés au présent acte de base sont données à titre indicatif; une tolérance de dix pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution sans aucune indemnité.

Débarras - Garages

Chacun des débarras ou garages est destiné à dépendre de la partie privative d'un appartement.

Un débarras ou un garage ne comporte pas de quotités dans les parties communes accessoires à l'appartement, dont la cave ou le garage constitue une dépendance.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs en un seul local, en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble.

Locaux à usage commun

Les comparants se réservent le droit, sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'une partie privative de l'immeuble, les locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution de l'eau et de l'électricité. Les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du notaire soussigné, et l'acte de base complémentaire décrivant les susdits plans modificatifs, sera dressé par le notaire soussigné, à la requête des comparants, et à l'exclusion des autres copropriétaires de l'immeuble.

La transcription devra être opérée par la seule déclaration des comparants.

- Immeuble -

A
cf
8

Seules les compagnies distributrices de l'eau, d'électricité et de gaz auront accès à ces locaux, toujours et à tout moment quelconque.

Réserve de mitoyennetés

La comparante prénommée sub 2) étant la société anonyme "IMMO + " se réserve expressément la propriété exclusive de toutes mitoyennetés et leurs fondations.

Cette réserve a pour but de lui permettre de toucher sur sa seule quittance, à son profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par les constructeurs qui voudraient et devraient acquérir les mitoyennetés à raison de l'usage qu'ils en feront.

Les comparants pourront également, le cas échéant utiliser ces mitoyennetés pour eux-même ou pour des tiers de son choix sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires de l'immeuble.

Si, pour une raison quelconque, l'intervention de copropriétaires était de nature à faciliter cette opération, ils devront à première réquisition, même par simple lettre, prêter immédiatement et gracieusement leur concours à peine de dommages intérêts.

Le fait, pour les comparants, de se réserver les droits ci-dessus, ne peut être invoqué pour l'obliger d'intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs du pignon, ou de clôture dont question, qui resteront aux risques, périls et charges des copropriétaires.

Il ne peut non plus être générateur pour les comparants d'une responsabilité quelconque.

Ils se réservent également le droit de prendre appui sur les murs de l'immeuble pour ériger d'autres constructions.

Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille

La construction de l'immeuble objet du présent acte de base sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composeront l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles six cent nonante-deux et suivants du code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative à l'autre.
- des communautés de descentes pluviales et résiduaire, d'égouts, et caetera ...;
- du passage de canalisations de toute nature (eau, gaz,

- 2ème mi nul -

électricité, téléphone, antenne, et caetera ...)
- et, de façon générale, de toutes les communautés que révéleront les plans ou leurs exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore de l'usage des lieux.

CHAPITRE QUATRE

* Conditions de vente imposées par la Société Anonyme "IMMO +".

Les relations entre la société anonyme IMMO + précitée avec ses acquéreurs d'appartements et particulièrement dans le cas où la construction de l'appartement vendu est inachevé au moment de la signature de l'acte de vente, seront réglées par des conventions établies entr'elles, ainsi que par les conditions de vente établies par la société anonyme "IMMO +" et dont un ~~exemplaire restera annexé aux présentes.~~

Ces conditions de vente seront obligatoires, tant envers les comparants aux présentes qu'envers les acquéreurs des appartements et leurs ayants-droit.

CHAPITRE CINQ

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Les comparants ont fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il comporte deux parties, le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée de tous les copropriétaires du complexe sans distinction, statuant à l'unanimité des mille voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique.

Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, et elles sont consignées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées générales.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété qui s'y trouve annexé, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été

- renvoi nul -

signé "ne varietur" par les comparants et le notaire, et demeurera ci-annexé.

CHAPITRE SIX

DIVERS

DECLARATION

Les comparants requièrent expressément le notaire soussigné de faire transcrire le présent acte.

FRAIS

Les frais du présent acte de base sont à charge des divers acquéreurs d'appartements et ils constituent les premières charges communes.

Ils sont fixés forfaitairement, en ce compris une copie du présent acte et du règlement de copropriété, à vingt mille francs par appartement situé au premier et deuxième étage et dix mille francs par appartement situé au troisième étage.

MANDAT

D'un même contexte, les comparants, déclarent constituer par les présentes, pour ses mandataires spéciaux avec faculté d'agir ensemble ou séparément :

1. Monsieur PETIT Jacques, 6. rue de la Perche - Evreux.
2. Monsieur MORTIER, Roger, clerc de notaire - 67 Avenue d'Alsace.

A qui ils donnent tous pouvoirs à l'effet de, pour eux et en leur nom :

Vendre aux personnes, moyennant les prix et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenable.

Tout ou partie, avec ou sans constructions, le terrain à bâtir dont question ci-avant.

Stipuler toutes conditions et servitudes, établir la désignation, l'origine de propriété et la situation hypothécaire des biens à vendre, faire toutes déclarations quelconques.

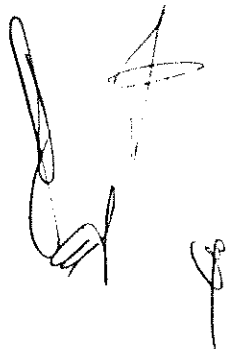
Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement de prix; recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance, avec ou sans subrogation, mais sans garantie.

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières, qu'immobilières, pour assurer le paiement de leur prix.

Obliger la constituante à toutes garanties de droit et de fait, à toutes justifications et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation, faire tous échanges, signer tous actes rectificatifs.

Dispenser le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits et privilèges, droits d'hypothèque et à l'action résolutoire; consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres; le tout avant comme après paiement, comme aussi avec ou

- 2 copies met -



sans paiement.

A défaut de paiement par les acquéreurs, et en cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et tribunaux compétents, exercer toutes poursuites, éventuellement même la saisie exécution contre les acquéreurs défaillants, jusqu'au paiement intégral du prix, provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Faire toutes demandes en dégrèvement ou en réduction d'impôts, présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions, recevoir toutes sommes restituées.

Introduire toutes requêtes et restitutions; signer valablement toutes requêtes et pétitions; recevoir toutes sommes restituées et en donner quittance.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et documents quelconques, élire domicile et faire généralement tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le conservateur des hypothèques sera dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

CERTIFICAT D'IDENTIFICATION

Au vu de documents, au voeu de la loi, le notaire soussigné certifie l'exactitude des mentions relatives à l'identification des comparants, telles que reprises ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les comparants en leur demeure et siège social respectifs.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Et lecture faite, les comparants, présents ou représentés, ont signé avec le notaire.

approuvé la teneur
d'une ligne et hois
mots nuls -

Enregistré à Scherpenheuwer 3e Bureau
N° 190 50 71 17
Reçu : mille francs (1.000,00)

F 587

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt :

GUNSTIG ADVIES mits de voorwaarden gesteld door de gemeente Evere in haar verslag van 11.01.1993 na te leven.

BESLUIT :

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan mijnheer DE GROEF Patrick

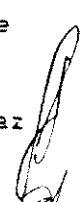
om volgende redenen (2) : - gezien dat de aanvraag in een typisch woongebied ligt;
- overwegende dat de aanvraag strookt met het ontwerp van bijzonder bestemmingsplan nr. 110

Art. 2. De vergunninghouder moet :

1° de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar naleven;

2° volgende voorwaarden, opgelegd door het college van Burgemeester en Schepenen naleven :

Voorwaarden nr 3,4,5,6,7,9,10,11,12,15,16,17,18,20,21,22,23,24,26,27,28,29,30,31.

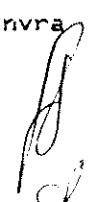
1. Zich schikken naar de aan de plannen aangebrachte verbeteringen.
 2. Gezien de aard van de ondergrond, dienen speciale funderingen voorzien te worden.
 - X3. De hoogte van het gebouw onder kroonlijst zal dezelfde zijn als deze van het naburige gebouw nr
 - X4. Er mag slechts één radio en televisieantenne voorzien worden.
 - X5. De voorschriften van de norm N.B.N. 435 van het Belgisch Instituut voor Normalisatie betreffende de luchtverversing van de ruimten en de afvoer van de verbrandingsprodukten waarvan hierbijgevoegd afschrift stipt naleven.
 - X6. De verwijdering der afvalstoffen zal gebeuren bij middel van het type op hierbijgevoegd model.
 - X7. Wat het lokaal electriciteit/gastellers betreft, moet de n.v. Sibelgaz verwittigd worden voor de aanvang der bouwwerken.
- 

8. Aan het gemeentebestuur een plan laten worden met de vermelding van de verschillende soorten bomen en heesters voorzien in de omgeving van het gebouw, zoals voorzien door het grondbeleid van de Raad van de Agglomeratie Brussel in zitting van 25 mei 1977.
- X 9. De verbinding der leidingen met het riool zal onder het publiek domein worden uitgevoerd door de zorgen van het gemeentebestuur en op kosten van de eigenaar, overeenkomstig de bepalingen van de taksverordening.
- X 10. Bij het openen van de garagepoort mag deze niet over de ~~bouwlijn~~ komen.
- x 11. De binnenleidingen voor gedistribueerd gas, zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de regels en normen in voege. De eventuele installatie van een meet- en reduceerkamer zal gebeuren volgens de voorwaarden vermeld in norm D 51001 en de voorschriften van de gasverdelers Sibelgaz Intercom Distributie Centrum.
- x 12. Zodra de werken beëindigd zijn en voor elke bezetting van de lokalen, zal de aanvrager ertoe verplicht worden een controleonderzoek van de Brandweer van de Agglomeratie Brussel aan te vragen teneinde de aflevering van een gelijkvormigheidsattest, ondertekend door de officier-dienstchef of zijn afgevaardigde te bekomen.
13. De liften moeten gelijkvormig zijn met de norm N.B.N. 250.
14. De baan voorbehouden voor de voertuigen van de brandweerdienst moeten een weerstandsvermogen hebben van 15 T minimum per voertuig waarvan 5 T per voor-as en 10 T per achteras, bij een afstand van 4 m tussen beide.
- x 15. Zich houden aan het ministerieel rondschrijven van 17 juni 1970 betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimten te scheppen.
- x 16. Rekening houden met het feit dat al de schade veroorzaakt aan de bestrating en het openbaar domein, veroorzaakt door de bouwwerken en speciaal bij het aanbrengen en verwijderen van bouwmaterialen, ambtshalve door het Gemeentebestuur op kosten van de drager van de bouwvergunning zal hersteld worden.
- x 17. Rekening houden met het feit dat er geen enkele signalisatiepaal, boom of om het even welk voorwerp van openbaar nut mag weggenomen of verplaatst worden zonder voorafgaandelijke toelating van het Schepencollege.
- x 18. Indien uit de bestemming van het gebouw blijkt dat het afvalwater ervan als gewoon huisafvalwater mag worden aanzien, moet de vergunning voor het lozen bij het Schepencollege worden aangevraagd bij middel van hierbijgevoegd formulier.

Gewoon huisafvalwater wordt bepaald onder par. 4 van art. 1 van het K.B. van 3 augustus 1976 (B.S. van 29 september 1976).

Daarenboven moet de vergunningshouder het rioolnet zodanig aanpassen dat het geloosde water voldoet aan de voorwaarden opgesomd in art. 17 van voornoemd K.B.

Indien uit de bestemming van het gebouw blijkt dat het afvalwater niet voldoet aan de criteria, die gesteld zijn voor het gewoon huisafvalwater zal de houder van de bouwvergunning de voorsz. vergunning moeten aanvragen volgens de schikkingen van art. 5 en/of art. 44 van de wet van 26 maart 1971.



Daarenboven zal de houder van de bouwvergunning het rioolnet aanpassen dat het geloosde water voldoet aan de algemene sectoriële en bijzondere voorwaarden waarvan sprake in art. 18 van voornoemd K.B.

19. Het volume water, af te voeren tijdens een onweder, zal worden beperkt. De vergunningshouder zal een stormbekken moeten aanleggen dat het water zal vergaren dat maar met een zekere vertraging kan worden geloosd, gezien de aangenomen sectie van de rioolaansluiting.
- X 20. In geval van een nieuwe bouw of een totale heropbouw, moet de vergunningshouder de aanvraag om de rooilijn en het peil aan het gemeentebestuur indienen.
De aanvraag moet ingediend worden ten laatste 8 dagen voor de aanvang van de werken, bij middel van hierbijgevoegd formulier.
- X 21. Het aanleggen van het trottoir zal uitgevoerd worden door de zorgen van het gemeentebestuur, op kosten van de vergunningshouder, gelijkvormig aan de bepalingen van het taksreglement in voege. Hierbijgevoegd het aanvraagformulier.
- X 22. De aanvrager moet tijdig genoeg, in overleg met de R.T.T. en in overeenstemming met de opgaven TBR/CAB/SP01 (te raadplegen op de dienst der werken van het gemeentebestuur) de aansluiting van het voorwerp van deze toelating aan het telefoonnet voorzien.
De eigenaar met, hetzij een open sleuf, hetzij een aanvoerbuis met trekdraad tussen de openbare weg en het gebouw ter beschikking van de R.T.T. stellen. Deze werken, alsook degene van al de andere aansluiting, moeten voor het aanleggen van de voetpaden, uitgevoerd worden.
- X 23. De reglementering inzake het plaatsen en de maten van de brievenbussen moet nageleefd worden.
- X 24. De titel XX in de algemene bouwverordening van de Brusselse Agglomeratie naleven i.v.m. de geluidsisolatie tegen de buitengeluiden.
25. De schikkingen van K.B. dd. 9.5.1977 getroffen in uitvoering van de wet dd. 17.7.1975, betreffende de toegang van de gehandicapten tot de gebouwen toegankelijk aan het publiek, moeten nageleefd worden.
- X 26. Ter hoogte van de bouwlijn van de straat zal de aansluiting op het openbaar rioolnet op een zodanige diepte liggen, dat 1,50 m gemeten vanaf het niveau van de boordsteen vrijblijft van alle dwarsaansluitingen.
- X 27. Zich schikken naar de voorwaarden van het verslag dd. 1/10/1992, ref. PREV/AV/11/92.IJR.92.1866.1.AP/im van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (zie hierbijgevoegd afschrift van dit verslag).
- X 28.- De nieuwe mandelige muur rechts van het gebouw en op de plannen voorzien met isolatie zal opgetrokken worden in volle baksteen of gelijkgestelde van min. 28 cm. dikte, bepleistering niet inbegrepen, en dit over de totale hoogte van de puintgevel.
- X 29.- De regenwaterafvoeren mogen niet uitsteken op de voorgevel.
- X 30.- Het op het plan met betegeling voorziene gedeelte tussen het voetpad en de bouwlijn is na voltooiing van de werken af te staan aan de gemeente.
- X 31.- De boven het dak uitstekende deel van de schouwen zal opgetrokken worden in dezelfde gevelsteen als voorzien in de voorgevel.

4° De bijzondere aanwijzingen vermeld in bijlage 1 van dit besluit in acht nemen.

Art. 3 (Slechts te gebruiken in de bij artikel 88 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 bepaalde gevallen).

De vergunde werken en handelingen mogen niet langer in stand gehouden worden dan tot

Art. 4 Dit besluit wordt gelijktijdig betekend aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van zijn schorsingsrecht.

Art. 5 De vergunningshouder geeft het college van Burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der vergunde werken of handelingen en dit ten minste acht dagen voor ze aangevat worden.

Art. 6 Deze vergunning brengt geen vrijstelling mede van de verplichting tot het aanvragen van vergunningen die door andere wettelijke of verordenende bepalingen zijn voorgeschreven.

.Vanwege het College :

De Secretaris,

K. EELEN

1.03.1993.....(datum)

De Burgemeester,

F. GUILLAUME

Betekening aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

.9.03.1993... (datum)

Vanwege het College :

De Secretaris,

K. EELEN

De Burgemeester,

F. GUILLAUME

- (1) Doorhalen wat niet van toepassing is.
- (2) Naast de redenen in verband met de goede aanleg viseert het college van Burgemeester en Schepenen in voorkomend geval de conformiteit van het ontwerp met de vigerende plannen of ontwerp-plannen en verduidelijkt zijn beslissing ten opzichte van de eventuele opmerkingen en bezwaren.
- (3) Zo nodig de voorschriften van de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen toevoegen.

BIJLAGE 1 BIJ DE STEDEBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Bijzondere aanwijzingen die voor de uitvoering van de vergunning in acht te nemen zijn.

Wettelijke en reglementaire bepalingen

Tussenkoms van de gemachtigde ambtenaar

Artikel 116, & 1, lid 3, van de ordonnantie van 29 augustus 1991.
De vergunning moet het beschikkende gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen.


Schorsing en vernietiging

Artikel 124 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.
In het artikel 116 bedoelde geval gaat de gemachtigde ambtenaar na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht werd genomen. Zo niet, schorst hij de beslissing van het college van Burgemeester en Schepenen en stelt dit laatste alsook de aanvrager en het Stedebouwkundig College daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning.

Artikel 126 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.
Binnen zestig dagen na de kennisgeving van de schorsing bedoeld in artikelen 124 en 125 vernietigt de Executieve op advies van het Stedebouwkundig College indien nodig de vergunning en geeft van haar beslissing gelijktijdig kennis aan het college van Burgemeester en Schepenen en aan de aanvrager.
Het college van Burgemeester en Schepenen of zijn gemachtigde en de vergunninghouder of zijn raadsman worden, op hun verzoek, door het Stedebouwkundig College gehoord. Wanneer een partij vraagt om te worden gehoord, worden ook de andere partij en de gemachtigde ambtenaar opgeroepen. In dit geval wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.
Bij ontstentenis van kennisgeving van de vernietiging binnen voornoemde termijnen wordt de schorsing opgeheven.

Verval en verlenging

Artikel 87 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.
De vergunning vervalt indien de vergunninghouder binnen twee jaar na afgifte niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan of wanneer hij in de bij artikel 84 § 1, 1°, 2° en 4° bepaalde gevallen niet met de ruwbouw is begonnen of indien hij in voorkomend geval de bij toepassing van artikel 86 opgelegde lasten niet heeft uitgevoerd.
Het verval van de vergunning geschiedt van rechtswege.
Op verzoek van de vergunninghouder kan de vergunning echter met een jaar worden verlengd. De verlenging moet, op straffe van verval, worden aangevraagd ten minste twee maanden voor het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn van twee jaar.
De verlenging wordt door het college van Burgemeester en Schepenen verleend indien dit laatste de vergunning heeft verleend.
In de overige gevallen, met inbegrip van het in artikel 151 bedoelde geval, wordt de verlenging door de gemachtigde ambtenaar verleend.
Bij ontstentenis van een beslissing van de in het voerde en het vijfde lid bedoelde overheid na het verstrijken van de termijn van twee jaar, wordt de verlenging geacht te zijn toegekend.



De beslissing tot weigering van de verlenging van de vergunning kan geen voorwerp zijn van de in de artikelen 129, 133, 144 en 148 bedoelde beroepen. Bij onderbreking van de werken gedurende meer dan een jaar, vervalt de vergunning eveneens.

Artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende het verval en de verlenging van de stedenbouwkundige vergunningen.

Het verzoek om verlenging wordt bij een ter post aangetekende brief gericht aan het college van Burgemeester en Schepenen dat de vergunning heeft afgegeven of aan de gemachtigde ambtenaar wanneer de vergunning door een andere overheid dan het college van Burgemeester en Schepenen is afgegeven.

Uitvoering van de vergunning

Artikel 120 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

Van de in toepassing van artikelen 166 en 188 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt indien de gemachtigde ambtenaar binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, geen met redenen omklede beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht.

Openbaarmaking

Artikel 121 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het werken betreft voor de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, vanaf de voorbereidingen voor de handeling of handelingen en tijdens de hele uitvoering ervan.

Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 183 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar de werken worden uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht.

Beroep bij het Stedenbouwkundig College

Artikel 129 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het college van Burgemeester en Schepenen of van de weigeringsbeslissing van de gemachtigde ambtenaar bedoeld in artikel 128, tegen die beslissing in beroep gaan bij het Stedenbouwkundig College.

Bij ontstentenis van een beslissing kan hij eveneens in beroep gaan binnen dertig dagen na het verstrijken van de in artikel 128, tweede lid, bedoelde termijn.

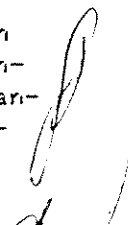
Binnen vijf dagen na ontvangst zendt het Stedenbouwkundig College een afschrift van de beroepsakte aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

Artikel 130 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van Burgemeester en Schepenen of zijn gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door het Stedenbouwkundig College gehoord. Wanneer een partij vraagt om te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Artikel 131 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

Van de beslissing van het Stedenbouwkundig College wordt aan de aanvrager, aan het College van Burgemeester en Schepenen en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat. Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.



Indien de behandeling van het dossier vereist dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking en/of aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen, wordt de in het eerste lid voorzien termijn met dertig dagen verlengd.

Artikel 132 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

het Stedebouwkundig College kan de vergunning afgeven, de afgifte ervan afhankelijk stellen van voorwaarden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen of de vergunning weigeren.

De afwijkingen kunnen slechts overeenkomstig artikel 118, §2 worden toegestaan. De beslissingen van het Stedebouwkundig College worden met redenen omkleed.

Geregistreerd in Stadsarchief 3^e kantoor

ad 5 brief verz. de 5 & OKT. 1993

Baar 45 - 93 v 19

Ged. inge. duizend frank (1.000. f.)

De Ontvanger

DE BREVE H.

1 d

REGLEMENT DE COPROPRIETE RELATIF A L'IMMEUBLE SITUE A
EVERE, rue Laurent Vandenhoven,
CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL

ARTICLE PREMIER :

Faisant usage de la faculté prévue à l'article cinq cent septante sept/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 reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statu 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 sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX :

Il est en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droits, 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 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 droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS :

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

CHAPITRE II. : STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION 1. - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE QUATRE :

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartement" et "cave".

PROCES VERBAL

ARTICLE CINQ :

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1000/1000èmes) attribuées aux parties privatives dans la proportion des valeurs et superficies de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué, est établi à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX :

Tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes :

L'appartement numéro 1 situé à gauche quant on est face à l'entrée: les deux cent dix/millièmes des parties communes dont le terrain. (210/1000es)

L'appartement numéro 2 situé à droite quant on est face à l'entrée: les cent nonante cinq/millièmes des parties communes dont le terrain. (195/1000es).

Au deuxième étage

L'appartement numéro 3 situé à gauche quant on est face à l'entrée: les cent nonante cinq/millièmes des parties communes, dont le terrain. (195/1000es).

x L'appartement numéro 4 situé à droite quant on est face à l'entrée: les deux cent/millièmes des parties communes, dont le terrain. (200/1000es).

A l'étage sous-toit.

l'appartement numéro 5 situé à gauche: les cent/millièmes des parties communes dont le terrain (100/1000es)

l'appartement numéro 6, situé à droits: les cent/millièmes des parties communes dont le terrain.

Au total : mille millièmes 1.000/1.000

ARTICLE SEPT : Parties Communes :

Les parties communes générales de l'immeuble sont (cette énumération étant énonciative et non limitative) les éléments suivants :

Le terrain bâti et non bâti, assiette de l'immeuble avec toutes ses servitudes actives et passives tel que décrit dans l'acte de base.

Les fondations, les murs de façade, les gros-murs qui forment l'ossature du bâtiment, les poteaux et les poutres, la moitié intérieure des murs et pignon mitoyens, les murs des loggias et balcons, les escaliers et cages d'escalier.

Les ornements extérieurs des façades, les balustrades.

Les gros-oeuvre des terrasses et balcons, les toitures et terrasses avec les descentes d'eaux pluviales.

Les conduites de cheminées et de prise d'air, les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts (à l'exception cependant des parties de tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives).

Les conduites d'eau, du gaz, d'électricité desservant les parties communes, les branchements d'eau, de gaz et d'électricité, les diverses gaines pour tuyauteries (à l'exception cependant des conduites d'alimentation d'eau, de gaz et d'électricité et autres gaines particulières à chaque partie privative de l'immeuble : depuis les branchements communs), le monte charge.

L'entrée commune de l'immeuble, porte d'entrée, la cour, le garage du rez-de-chaussée, les dégagements et paliers des sous-sols et rez-de-chaussée, et les caves et gaz.

En général tous les locaux désignés comme tel à l'acte de base, ses annexes et plan.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT : Parties Privatives :

Chaque propriété privée comporte des parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher et le revêtement sur lequel on marche avec leur soutienement immédiat (éventuellement en connexion avec l'isolation), (les hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartement, et locaux privés, et se trouvant à leur usage exclusif; les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etcætera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les enduits et autres revêtements, la décoration intérieure, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire; en outre, tout

ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, des téléphones, etcaetera).

Sont également parties privatives, les revêtement (carrelages, etcaetera) et son soutènement immédiat (sable ou béton léger) des terrasses ainsi que l'installation des canalisations du chauffage central et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.

ARTICLE NEUF : Morcellement :

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

Il est interdit aux propriétaires de céder une fraction de lot, même à un copropriétaire de l'édifice.

L'interdiction ne concerne pas les caves, dépendances, qui peuvent être cédées librement entre copropriétaires.

ARTICLE DIX : Eléments privatifs intéressant la copropriété :

1. Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtre, des volets et persiennes des vitres et façade, des portes palières donnant accès aux appartements par le corridor et paliers.

2. Les travaux d'entretien des éléments dont question au point 1. se font suivant les dispositions de l'article quatorze.

SECTION 2. - TRAVAUX A L'IMMEUBLE.

ARTICLE ONZE : Travaux aux choses privatives :

1. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un appartement, soit à l'une des dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser les autre copropriétaires et/ou l'assemblée générale et de soumettre les plans des travaux envisagés.

L'assemblée générale ou les autre copropriétaires peuvent exiger que les travaux soient exécutés sous la direction et la surveillance d'un architecte, dont les honoraires et frais seront à la charge exclusive du propriétaire intéressé.

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

Les travaux ne peuvent être entrepris dans l'accord écrit de l'architecte désigné ou, à défaut, avant le délai d'un mois à compter de la communication des plans définitifs aux autres copropriétaires ou à l'assemblée générale.

De toute façon les "Avants-projets" de modification devront être préalablement communiqués aux autres copropriétaires et ou à l'assemblée générale à titre de première information.

2. Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent par leur inaction les autres propriétés ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, les autres copropriétaires ont tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais de propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ces locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires comme dit à l'article quatorze.

ARTICLE DOUZE : Choses communes - Principe :

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs resorts.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment le fait pour un propriétaire d'encombrer, de quelque manière que ce soit, les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage, tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

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

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

ARTICLE TREIZE : Modifications à la chose commune :

Sous réserve et sans préjudice aux dispositions de l'article onze, les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux.

ARTICLE QUATORZE : Travaux d'aménagement et de réparation :

1. L'entretien et la réparation des parties communes ainsi que des éléments privatifs dont question

à l'article onze, paragraphe premier, s'effectuent par les soins de la copropriété.

2. Les travaux d'entretien et de réparation des choses communes relèvent des charges communes et sont réparties en trois catégories :

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

3. réparation urgentes :

L'un des copropriétaires a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale ou aux absents pour une durée plus ou moins longue.

4. réparations indispensables mais non urgentes :

Les décisions à leur sujet seront prises par les copropriétaires ou l'assemblée générale pour ce qui concerne les parties communes.

5. réparations et travaux non indispensables :

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins deux quarts des voix et ne pourront être décidés que par unanimité des voix. Ils seront alors obligatoires pour tous. Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les deux/quarts des voix, si elle s'engage à supporter intégralement la dispense.

6. L'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer le plus généralement des travaux dans l'édifice seront agréés et éventuellement révoqués par l'assemblée générale après avis pris auprès d'un géomètre-expert immobilier.

Dans l'éventualité des travaux importants, il appartiendra à la copropriété de faire éventuellement appel à la concurrence de plusieurs entrepreneurs si un copropriétaire l'exige.

7. Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés par l'assemblée générale et ce quelle que soit la durée de l'inconfort.

ARTICLE QUINZE : Dommage causé par les copropriétaires :

La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion des charges communes.

ARTICLE SEIZE : Recours entre copropriétaires :

L'assemblée générale est seule compétente pour recourir à la justice en vue soit de contraindre un

copropriétaire à respecter la charte de l'immeuble, soit de mettre fin au trouble qu'il cause à l'un de ses consorts, indépendamment de toute infraction aux conventions communes.

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

SECTION 3. - CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE DIX-SEPT : Énumération des charges communes

:

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative. Ces frais et dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme dit ci-après.

ARTICLE DIX-HUIT : Répartition des charges de l'indivision :

Les charges de l'indivision se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs fractions respectives de copropriété.

Les charges afférentes au compteur d'électricité des parties communes seront réparties entre les copropriétaires dans la proportion de leurs fractions respectives de copropriété.

ARTICLE DIX-NEUF : Règlement des charges communes

:

Pour faire face aux dépenses courantes (notamment : eau et consommation électrique des parties communes) une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires sera réclamée à chaque copropriétaire et versée sur un compte financier spécial géré par un copropriétaire désigné à cet effet.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement.

Leur règlement doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le paiement effectif des charges communes ne peut

en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT : Indivision - Usufruit :

En cas d'indivision de la propriété d'un appartement ou d'un local privé, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit appartement ou au local privatif.

ARTICLE VINGT-ET-UN : Mutation de biens :

1. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier aux copropriétaires de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, les copropriétaires doivent en être informés dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

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

Toutes mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée aux copropriétaires par le nouveau propriétaire, par une lettre recommandée.

Nonobstant cette notification, l'ancien et le nouveau propriétaire sont de toute façon solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en

recouvrement avant la mutation.

ARTICLE VINGT-DEUX : Recouvrement forcé des frais communs :

1. A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par l'assemblée générale ou de couvrir cette dernière de leurs quote-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé, sous pli recommandé à la poste ou par porteur, les autres copropriétaires disposent des moyens de contrainte repris au paragraphe deux ci-après.

2. Les autres copropriétaires sont autorisés pour le recouvrement des charges communes ;

a) à arrêter les fournitures d'eau, au bien de défaillant ;

b) à assigner le défaillant en paiement de sommes dues ;

c) à toucher par versement ou virement au compte spécial, à due concurrence, les loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées ou virées au compte spécial ;

d) à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droit dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

ARTICLE VINGT-TROIS : Assurances - Risques :

1. - L'assurance, tant des éléments privatifs du complexe que des parties communes est souscrites en commun par les copropriétaires.

L'assurance s'applique tant aux parties communes qu'aux parties privatives et doit couvrir les risques suivants :

a) de l'incendie : de la foudre, des explosions du gaz et de tous carburants et combustibles, des accidents causés par l'électricité et le recours des voisins ;

b) les dégâts des eaux ;

c) la responsabilité civile pour dommage causés aux tiers par le fait de l'immeuble par suite de défaut d'entretien, vice de construction, réparations, etcaetera ;

d) le recours réciproque entre copropriétaires.

2. - Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs appartements et locaux privatifs.

3. - Les capitaux assurés sont déterminés par

l'assemblée générale.

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

4. - Toute supprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

ARTICLE VINGT-QUATRE : Souscription des polices - sinistres :

1. - Les copropriétaires auront à se conformer aux contrats en cours.

Ensuite l'assemblée générale résiliera, souscrira, renouvellera ou modifiera les polices d'assurance comme elle l'estimera.

2. - Les copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices ou des extraits qui les intéressent.

3. - L'assemblée générale des copropriétaires encaisse les indemnités allouées aux copropriétaires, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires intéressés, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

ARTICLE VINGT-CINQ : Recettes communes - principe :

L'assemblée générale encaisse les recettes communes. Elle en donne valablement quittance.

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

ARTICLES VINGT-SIX : Destruction accidentelle de l'immeuble :

A. En cas de sinistre partiel :

L'assemblée générale emploiera l'indemnité par elle 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 recouvert par l'assemblée générale à charge des copropriétaires, sous réserve du recours de ceux-ci contre celui qui aurait acquis, 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 sera acquis aux copropriétaires et réparti suivant leurs droits respectifs dans l'immeuble.

B. En cas de sinistre total :