



P 272496

L'an mil neuf cent septante

Le dix juin

Par devant Nous, Maître Iven SOINNE, notaire à Bruxelles

A COMPARU

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée " LORENT EN KINDEREN ", établie à Evere, rue Adolphe De Brandt, numéro 63.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Cornelis à Anderlecht le deux février mil neuf cent quarante-neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge des quatorze/quinze février suivant sous le numéro 2389 et dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire des associés dressé par le notaire Roger Dekoster à Bruxelles le seize mars mil neuf cent soixante et un, dont un extrait a été publié aux Annexes du Moniteur Belge du trente du même mois sous le numéro 6184.

Ici représentée par son gérant statutaire Monsieur Joannes Franciscus LORENT, entrepreneur, demeurant à Evere, Allées d'Languedoc, 1a, qui déclare avoir les pouvoirs nécessaires en vertu de l'article neuf des statuts.

Laquelle comparante agissant comme il est dit, préalablement au statut immobilier que la société comparante est destinée à établir et qui fait l'objet du présent acte, nous a exposé ce qui suit :

1. La Société comparante "LORENT EN KINDEREN", dénommée ci-après la Société, est propriétaire d'une parcelle de terrain à bâtir située à Evere à l'angle de l'avenue Henri Conscience et la Chaussée de Maacht, immatriculée avenue Henri Conscience numéros 263-265, y présentant des façades respectives de trente mètres soixante-sept centimètres (30,67m) et de vingt-neuf mètres cinq centimètres (29,05m) avec un pan coupé de dix mètres nonante-quatre centimètres (10,94m), contenant en superficie d'après mesurage six ares dix-huit centiares nonante dix millièmes (06a 18ca 90dma), cadastrée Section D numéro 1/b tenant auxdites chaussée et avenue et aux époux Francier-Demol ou leurs ayants-droit respectifs.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La Société déclare que le bien précité lui appartient pour l'avoir acquis dans une vente publique faite à la requête de la Commune de Evere, clôturée par un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Etienne Taymans à Evere en date du vingt décembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le quinze janvier mil neuf cent soixante-huit, volume 6423 numéro 18.

Preuve
feuille

Tous les acquéreurs d'appartements ou autres locaux pré-
tifs de l'immeuble dont le présent acte constitue l'acte
base devront se contenter de l'établissement de droits de
propriété qui précède, sans pouvoir exiger d'autre titre
propriété qu'une expédition de leur acte particulier.

2. Sur le terrain prédécrit la Société érige un immeuble
comportant :

a) des locaux à destination de garage ou de dépôt ou autre
destination.

b) vingt-deux appartements et cinq studios avec leurs caves
à provisions respectives,

- plus amplement décrites ci-après.

Le terrain et les constructions resteront la propriété de
la Société aussi longtemps que des amateurs n'en auront pu
faire l'acquisition en tout ou en partie.

3. L'entreprise du gros-œuvre et du parachèvement des par-
ties privatives et communes sera exécutée par la Société ou
parante ou par des sous-traitants à déterminer par elle.

Cet exposé fait, la Société nous a requis de dresser ainsi
qu'il suit l'acte de base ou statut immobilier de l'immeuble

ACTE DE BASE

Voulant soumettre au régime de la copropriété ledit bien
qui sera cédé, Vainci qu'il est dit au règlement de copropri-
été ci-annexé, la Société représentée comme il est dit, nous a
remis les documents suivants lesquels demeureront ci-annexés
après avoir été signés "ne varietur" par la comparante et
nous notaire, savoir :

1. Le règlement de copropriété comportant le statut immo-
bilier et réel de l'immeuble et le règlement d'ordre inté-
rieur.

2. Deux copies du plan dressé par le géomètre-expert Mon-
sieur Hyacinthe Devondel, demeurant à Schaerbeek, 47, rue
Guillaume Kennis, en date du deux juin mil neuf cent septant

Ces copies comportent :

a) le procès-verbal de mesurage de l'immeuble à ériger avec
la description des éléments privatifs et communs, le plan du
sous-sols et du rez-de-chaussée.

b) le plan du premier étage, le plan des deuxième, troisième
et quatrième étages, ainsi que de l'étage technique.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Sauf modifications ultérieures, l'immeuble qui sera régi
par les dispositions du présent acte et par la loi du huit
juillet mil neuf cent vingt-quatre et les usages en cette ma-
tière à Bruxelles, comprend :

A. Aux sous-sols : vingt-sept caves à provisions.

B. Au rez-de-chaussée : un grand local à usage de garage-
dépôt.



P 272497

Leur
feuille
Ⓢ

- C. Au premier étage : quatre appartements et deux studios.
D. Au deuxième, troisième et quatrième étage : cinq appartements et un studio.
E. A l'étage technique : trois appartements.

La Société comparante ne construit néanmoins que le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes. Le parachèvement des parties privatives fera l'objet d'un contrat d'entreprise, lequel sera déterminé à l'acte de vente.

En vue d'opérations juridiques diverses, la Société comparante déclare diviser l'immeuble prédécrit comme dit ci-dessus en vingt-deux appartements, cinq studios et vingt-sept caves à provisions, constituant chacun d'après sa volonté une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes parmi lesquelles le terrain qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Cette division est opérée conformément au plan précité et la description ci-après et telle qu'elle figure au règlement de copropriété.

Par le fait du régime de copropriété instauré, l'immeuble est composé de parties privatives et de parties communes, accessoires inséparables des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale comme déterminé ci-après.

PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en dixmillièmes et sont plus amplement détaillées au règlement de copropriété ci-annexé.

PARTIES PRIVATIVES

La composition des parties privatives aux différents niveaux, la valeur de ces parties privatives, ainsi que la récapitulation sont plus amplement détaillées audit règlement de copropriété ci-annexé.

La volonté de la Société comparante est que chacun des éléments privatifs avec ses accessoires tels qu'ils se trouvent décrits ci-dessus, ainsi que dans le règlement de copropriété forme une propriété distincte dont le propriétaire peut disposer à titre onéreux et qu'il peut grever de droits réels.

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété et d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la Société comparante a établi le règlement de copropriété dont il est question ci-dessus, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, co-propriétaires, ayants-

droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par sa transcription et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à ceux qui deviendraient par la suite propriétaires ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun d'eux est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Lors de la mutation en propriété et en jouissance, ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui seront prises ultérieurement par les Assemblées Générales de copropriétaires conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

La société comparante a fait établir un cahier des charges clauses et conditions du contrat d'entreprise, ainsi qu'un état descriptif des matériaux et fournitures à employer pour la construction de l'immeuble et l'achèvement des parties communes et privatives.

STIPULATIONS DIVERSES - SERVITUDES

Interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer.

Les acquéreurs ne pourront aliéner ou hypothéquer le bien acquis par eux avant d'avoir réglé tout le prix d'acquisition, ainsi que le prix du contrat d'entreprise, toutefois ils pourront hypothéquer le bien acquis en vue de payer ledit prix ou une partie moyennant l'accord écrit de la société.

Assurances

Les acquéreurs seront tenus de continuer tous contrats d'assurances qui auraient été souscrites par la Société et payer leur quote-part des primes à partir de la mise en vigueur.

Dépenses communes

Les acquéreurs et maîtres d'ouvrage devront payer et supporter les charges communes dès que ces frais permettant l'exploitation de l'immeuble seront exposés; ils en paieront et supporteront les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

Chauffage avant réception

Les frais d'exploitation du chauffage central avant réception constituent une charge commune à répartir comme telle entre tous les copropriétaires; ce chauffage a pour but d'assurer une habitabilité plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la construction.

Interdiction d'établir un établissement insalubre, incommode ou immoral. Il est interdit aux copropriétaires, aux locataires et à tous ayants-droit d'établir dans les appartements de l'immeuble ou leurs



P 272495

choisième

feuille

Φ

dépendances aucun commerce ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment ceux mentionnés au tableau annexé à l'arrêté du Régent, en date du onze février mil neuf cent quarante-six et aux arrêtés qui l'ont modifié.

Antenne collective de télévision

Les descentes pour les raccordements de l'antenne collective aux divers appartements sont prévus dans l'immeuble.

L'antenne collective sera placée aux frais des copropriétaires chacun devant intervenir dans les frais de cette installation à concurrence de la fraction indiquée au règlement de copropriété ci-annexé.

Cette antenne et les descentes seront considérées comme faisant partie des parties communes. Les prises dans les appartements font partie des parties privatives.

Aucune antenne supplémentaire ne pourra être installée sur la toiture.

Vues

Toutes vues droites ou obliques existantes sont considérées comme servitudes par destination de père de famille et ne pourront donner lieu à contestation.

Réserve de mitoyenneté

La Société comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté relatif au mur-pignon séparant l'immeuble, objet des présentes, portant le numéro 263 à l'avenue Henri Conscience d'une part de l'immeuble adjacent côté numéro 261 à la même avenue et d'autre part de la propriété adjacente à front de la Chaussée de Haacht.

Cette réserve a pour but de permettre à la Société de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par des tiers; en conséquence, la Société a le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ce mur, d'en toucher le prix et d'en donner quittance et d'en disposer à titre gratuit.

Cette réserve de droits réels de mitoyenneté ne peut engendrer pour la Société l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de mur, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée souhaitable, ceux-ci le feront gracieusement et d'autant par les présentes tous pouvoirs à la Société à cet effet.

FRAIS

Les frais du présent acte de base et du règlement de copropriété constituent la première charge commune.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

PONT ACTÉ.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, la société requérante, représentée comme est dit, a signé avec Nous, notaire.

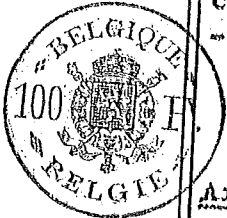
Suivent les signatures :

Enregistré à Schaerbeek, quatrième bureau, trois rôles, deux renvois, le dix-sept juin mil neuf cent septante, vol. 88, fol. 31, case 2, reçu cent cinquante francs (150 fr) L. Receveur (s) E. LOOS.

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Règlement général de copropriété d'un immeuble comprenant, sous-sols, rez-de-chaussées, quatre étages et étage technique, à ériger à l'angle de l'avenue Henri Conscience n° 263-265, et de la chaussée de Haecht.



CHAPITRE 1. EXPOSE GENERAL.

Article 1. - Le présent règlement déterminera les droits et obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent ou posséderont une partie quelconque de l'immeuble. Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires et il déterminera les clauses et conditions auxquelles tous les propriétaires, usufruitiers, locataires ou autres ayants-droit sont tenus formellement de se conformer ce dont ils prennent l'engagement absolu, par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition d'une partie quelconque de l'immeuble ou par le fait d'en être propriétaire ou occupant ou d'y avoir un droit quelconque.

Ce règlement ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront formulées ci-après.

Article 2. - Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

- a) les droits et obligations concernant la partie immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctivement; Les modifications éventuelles de cette nature ne pourront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcrites au bureau des hypothèques et à valoir tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires.
- b) les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien, droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-après; quoique soumis à la transcription, ces droits et obligations sont consignés dans un règlement d'ordre intérieur et doivent être imposés, ainsi que les modifications par les cédants du droit de propriété et/ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs concessionnaires.

Article 3. - Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

P. 272494

Quatrième
feuille



CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I. COPROPRIETE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 4. - L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte comprend les sous-sols, le rez-de-chaussée comportant des locaux à destination de garage ou de dépôt, et les aménagements des zones de recul, quatre étages comportant chacun cinq appartements et un studio et l'étage technique comportant trois appartements, le tout sis à Evere, à l'angle de l'avenue Henri Conscience et la chaussée de Jacqot, limitées par l'avenue H. Conscience futur n° 263-265.

Il contient en superficie :

pour la partie bâtie :

433.56

pour la partie non bâtie :

185.34

Au total :

618 m2 90

Article 5. - Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative (exclusive) et d'une partie indivise, formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée en ce sens que la disposition de la partie privative comporte ipso-facto la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée. Il en résulte notamment que l'aliénation sous quel que motif que ce soit de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante et que l'hypothèque conférée sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

Les éléments privatifs comprennent les appartements, les caves à provisions et les locaux du rez-de-chaussée.

Les parties communes sont divisées en millièmes attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives, de ces éléments privatifs; cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

Article 6. - L'étendue et la composition des éléments privatifs se trouvent indiquées aux plans annexés à l'acte de base auquel le présent règlement de copropriété restera lui-même annexé. Toutefois les vendeurs se réservent le droit de modifier la composition et la distribution des éléments privatifs par l'ajoute ou l'enlèvement de parties; la valeur des parties privatives sera augmentée ou diminuée proportionnellement à l'augmentation ou la diminution de la superficie des appartements et stipulée dans un procès-verbal de mesurage des appartements ainsi modifiés.

Article 7. - 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 y a de dix-millièmes attachés aux éléments privatifs lui appartenant.

PARTIES PRIVATIVES.

COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES.

L'identification et la numérotation des parties privatives reprises ci-après correspondent aux données figurant aux plan et procès-verbal de mesurage, joints à l'acte de base.

A. SOUS-SOLS.

Vingt-sept caves à provisions numérotées de la même façon que les appartements auxquels ils sont attribués comme il sera dit ci-après.

Chaque appartement aura donc la cave identifiée par le même indice que celui-ci.

B. REZ-DE-CHAUSSEE, portant l'indice CH-R teinté en rose au croquis. Le rez-de-chaussée est formé par un grand local à usage de garage, dépôt ou autres destinations pouvant y être exploitées après autorisation par l'administration communale. (voir article 11)

C. PREMIER ETAGE.

Le premier étage au-dessus du rez-de-chaussée est composé de quatre appartements et de deux studios marqués des indices CIA, CIB, CIC, CID, HIA et HIB et se compose de :

L'appartement CIA, teinté en rose au croquis joint au procès-verbal de mesurage annexé à l'acte de base se compose de :

En façades : un living et une cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire, la loge w.c. et la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet.

Sur la cour intérieure : une chambre avec terrasse.

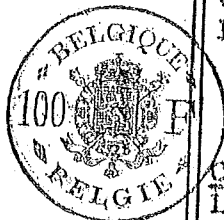
En sous-sols : une cave à provisions.

Le studio CIB teinté en bleu au croquis au procès-verbal de mesurage annexé à l'acte de base se compose de :

A rue : une cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau et donnant accès à la terrasse, ensuite le studio.

Au milieu : Le hall d'entrée de l'appartement avec une salle de bains équipée d'une baignoire, un lavabo et un w.c.

En sous-sols : une cave à provisions.



P 272493

*Encre rouge
feuille*

4.
L'appartement C1C, teinté en orange au croquis joint au procès-verbal de mesurage annexé à l'acte de base se compose de :
A l'angle des façades : un living.
En façade : la cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau et l'accès à la terrasse à rue, et une chambre.
Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-placard et une armoire-vestiaire; la loge w.c.; la salle de bain équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet, ensuite une chambre donnant sur la cour intérieure.
En sous-sols : une cave à provisions.

L'appartement C1D, teinté en gris au croquis joint au procès-verbal de mesurage annexé à l'acte de base se compose de :
En façade de l'avenue Condorcet : la cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau, une armoire-placard et l'accès à la terrasse à rue et le living.
A l'angle des façades : une chambre.
En façade de la chaussée de Haecht : une chambre avec accès à la terrasse.
Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-placard, une armoire-vestiaire, la salle de bain équipée d'une baignoire, d'un lavabo et un bidet ensuite la loge w.c.
En sous-sols : une cave à provisions.

Le studio H1A teinté en vert au croquis joint au procès-verbal de mesurage annexé à l'acte de base se compose de :
En façade : le studio avec l'accès à la terrasse à rue et le coin de nuit.
Au milieu : le hall d'entrée avec un réduit; la salle de bain équipée d'une baignoire, un lavabo et le w.c.; une cuisinette équipée d'un évier surmonté des prises d'eau et une prise de gaz.

L'appartement H1B, teinté en terre de Sienne au croquis joint au procès-verbal de mesurage annexé à l'acte de base, se compose de :
A rue : une terrasse avec accès du living, une chambre et le living.
Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire; la loge w.c. et la salle de bain équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet.
Sur la cour intérieure : la cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau et une terrasse avec armoire-placard.
Aux sous-sols : une cave à provisions.

Les deuxième, troisième et quatrième étages, sont composés d'une façon identique et comprennent chacun cinq appartements et un studio marqués des indices :
- pour le deuxième étage : C2A, C2B, C2C, C2D, H2A et H2B.
- pour le troisième étage : C3A, C3B, C3C, C3D, H3A et H3B.
- pour le quatrième étage : C4A, C4B, C4C, C4D, H4A et H4B.



P 272492

*Lucienne
jeuillet*

Q.

Les appartements C2A, C3A et C4A, teints en rose aux croquis joints au procès-verbal de mesurage annexé à l'acte de base, se composent de :

En façade : un grand living et la cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau et l'accès à la terrasse à rue; ensuite une chambre.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire, la loge w.c. et la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et un bidet.

Sur la cour intérieure : une chambre.

En sous-sols : une cave à provisions.

Les studios C2B, C3B et C4B, teints en bleu aux croquis joints au procès-verbal de mesurage annexés à l'acte de base se composent de :

A rue : une cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau et donnant accès à la terrasse à rue ensuite le studio.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une salle de bains équipée d'une baignoire, un lavabo et un w.c.

L'appartement C2C, C3C et C4C, teints en orange au croquis joint au procès-verbal annexé à l'acte de base se compose de :

A l'angle des façades : un grand living.

En façade : la cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau et l'accès à la terrasse à rue et une chambre.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire et une armoire-placard, la loge w.c.; la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet, ensuite une chambre donnant sur la cour intérieure.

En sous-sols : une cave à provisions.

Les appartements C2D, C3D et C4D, teints en gris au croquis joint au procès-verbal de mesurage annexé à l'acte de base, se composent de :

En façade : la cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau et l'accès à la terrasse à rue; le living et une chambre à l'angle des façades de l'avenue H. Conscience et de la chaussée de Haecht.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire; la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet; la loge w.c. et d'un débarras.

En sous-sols : une cave à provisions.

Les appartements H-2A, H-3A et H-4A, teinté en vert au croquis joint au procès-verbal de mesurage annexé à l'acte se compose de :

En façade : une grande terrasse; le living; la cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau et une chambre.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire; une armoire-placard, la loge w.c. et la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet.

En sous-sols : une cave à provisions.

Les appartements H-2B, H-3B et H-4B, teints en terre de Siam au croquis joint au procès-verbal de mesurage annexé à l'acte de base se compose de :

A rue : une terrasse avec accès au living, une chambre et le living.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire vestiaire; la loge w.c. et la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet.

Sur la cour intérieure : la cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau et une terrasse avec armoire-placard.

En sous-sols : une cave à provisions/

Etage technique.

L'étage technique se compose de trois appartements immatriculés Q1T, Q2T et H1T, teinté respectivement en rose, bleu et vert au croquis joint au procès-verbal de mesurage annexé à l'acte de base et comprend :

Appartement Q1T, teinté en rose :

En façade : un living ; une chambre et la terrasse.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et un w.c.; la cuisine donnant sur la cour intérieure et équipée d'un évier surmonté d'une prise d'eau.

Sous-sols : une cave à provisions.

L'appartement Q2T teinté en bleu.

En façade : la terrasse accessible du living; le living et une chambre.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire et la salle de bains équipée d'une douche, un lavabo et le w.c.; la cuisine donnant sur la cour intérieure équipée d'un évier surmonté des prises d'eau.

Sous-sols : une cave à provisions.

L'appartement H1T teinté en vert.

En façade abritée de l'acrotère : le living, une chambre avec une armoire-placard et une seconde chambre.

En façade côté avenue H. Conscience : la terrasse et la cuisine équipée d'un évier surmonté des prises d'eau.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire et la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un w.c.

En sous-sols : une cave à provisions.

VALEUR DES PARTIES PRIVATIVES.

La proportion des parties communes emportées par les éléments privés est donnée ci-après.

Chaque cave à provisions emporte des parties communes une quoti de CINO DIXIEMES (5/10.000e)



P 272491

septième
feuille
⊙

Le garage du rez-de-chaussée CII-H emporte des parties communes une quotité de MILLE DIXMILLIÈMES (1.000/10.000e)
L'appartement C-1A, emporte des parties communes une quotité de TROIS CENT QUARANTE DIXMILLIÈMES (340/10.000e)
Les appartements C-2A; C-3A et C-4A emportent des parties communes une quotité de TROIS CENT QUATRE-VINGT DIXMILLIÈMES (380/10.000e)
Les appartements C-1B; C-2B, C-3B et C-4B emportent chacun des parties communes une quotité de DEUX CENT VINGT DIXMILLIÈMES (220/10.000e)
Les appartements C-1C; C-2C; C-3C et C-4C emportent chacun des parties communes une quotité de QUATRE CENT ET VINGT DIXMILLIÈMES (420/10.000e)
L'appartement C-1D emporte des parties communes une quotité de QUATRE CENT ET TRENTÉ DIXMILLIÈMES (430/10.000e)
Les appartements C-2D; C-3D et C-4D emportent chacun des parties communes une quotité de TROIS CENT QUARANTE DIXMILLIÈMES (340/10.000e)
Le studio H-1A emporte des parties communes une quotité de DEUX CENT ET DIX DIXMILLIÈMES (210/10.000e)
Les appartements H-2A; H-3A et H-4A emportent chacun des parties communes TROIS CENT QUARANTE DIXMILLIÈMES (340/10.000e)
Les appartements H-1B; H-2B, H-3B; et H-4B emportent chacun des parties communes TROIS CENT QUARANTE DIXMILLIÈMES (340/10.000e)
L'appartement C-1T de l'étage technique emporte des parties communes DEUX CENT SOIXANTE-CINQ DIXMILLIÈMES (265/10.000e)
L'appartement C-2T de l'étage technique emporte des parties communes DEUX CENT ET VINGT DIXMILLIÈMES (220/10.000e)
L'appartement H-1T de l'étage technique emporte des parties communes TROIS CENTS DIXMILLIÈMES.

RECAPITULATION.

Vingt-sept caves à provisions à 5/10.000e	135/10.000e
Garage du rez-de-chaussée	1.000/10.000e
Appartements du premier étage	1.960/10.000e
Appartements du deuxième étage	2.040/10.000e
Appartements du troisième étage	2.040/10.000e
Appartements du quatrième étage	2.040/10.000e
Appartements de l'étage technique	785/10.000e
	10.000/10.000e

Article 8.- Les parties communes comportent notamment le terrain y compris la cour intérieure au-dessus du rez-de-chaussée et les aménagements des jardins des zones de recul, l'armature de béton armé de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, le recouvrement des toitures et le pavement de la cour intérieure y compris les descentes des eaux pluviales, les appuis de fenêtre, les cheminées, les gaines de ventilation, les aéras, les canalisations et conduites de toutes nature, eaux, gaz, électricité, chauffage, égouts, tuyaux de descente des éviers et salle de bains, les chûsses w.c., sauf toutefois les parties de

II
ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur ou même à l'extérieur des appartements ou locaux dépendant des privatifs si ces canalisations servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements ou locaux.

Les parties communes comportent encore l'entrée avec ses portes, le hall d'entrée, la cage d'escalier, les escaliers, l'ascenseur avec sa cabine de machinerie, le moteur, les accessoires et sa gaine et une cave commune dans les sous-sols.

Les dégagements des sous-sols, les gaines, le local des compteurs au rez-de-chaussée, la chaufferie avec tout son équipement, la descente des caves, les paliers, les couloirs et dégagements, les murs mitoyens et le trottoir.

Article 9. - Chaque propriété privée (appartement, garage et cave) comportera les parties constitutives de l'élément privatif, à l'exclusion des parties communes; elle dispose, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, largeur et longueur de sa propriété privée et notamment le plancher ou parquet ou revêtement avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des murs et cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres avec leurs volets et persiennes, les terrasses avec leur pavement, leur séparations et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage des plafonds et des murs avec leur décoration intérieure, les compteurs d'eau froide et chaude, les répartiteurs de chauffage, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des éléments privatifs mais sert uniquement et exclusivement aux dits locaux comme par exemple les compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, chauffage et téléphone.

Article 10. - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative dans les limites fixées par le présent contrat et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou son ornementation extérieure. Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Article 11. - Conditions particulières à l'exploitation du rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée est formé par un grand local à usage de garage pour véhicules, ~~pour dépôt~~ dépôt ou toutes autres destinations qui pourrait y être installée après avoir obtenu l'autorisation communale ou des autorités supérieures.



P 272490

Il est autorisé au propriétaire ou locataire des locaux du r de-chaussée ou de planer dans le sol des réservoirs à mazout à essence, aussi bien à l'intérieur des locaux que dans la zone de recul, devant les entrées de garage, ainsi qu'une fosse pour un pont de graissage à l'intérieur des locaux à condition que les installations ne seront mises en service qu'après en avoir obtenu les autorisations prescrites par les lois et règlements en vigueur. La zone de recul devant les entrées de garage, à l'exception des entrées particulières, peut être employée par le propriétaire du garage exclusivement pour le stationnement temporaire de véhicules, en rapport avec son exploitation. L'exploitant du garage est autorisé à apposer sur la façade de parties de l'immeuble dont il est propriétaire, des enseignes minuscules, de telle manière qu'elles n'offrent aucun inconvénient aux autres copropriétaires. Il supportera seul les taxes communales ou autres existantes ou à imposer résultant de son exploitation. Il sera de même pour tous les suppléments de prime d'assurance que les compagnies pourraient réclamer par suite de l'exploitation d'un garage ou autres destinations.

Article 12. - Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires de ces parties communes statuant à la majorité simple des voix attribuées à ces parties communes.

Article 13. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires prise à la majorité simple des voix; il en sera de même notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres et garde-corps, balcons, persiennes, volets et de toutes les parties visibles de l'immeuble et cela même en ce qui concerne la peinture et les vitraux.

Article 14. - Les propriétaires pourront établir des volets-partielles ou autres dispositions de protection suivant stipulation du règlement d'ordre intérieur dont il sera question ci-après ou suivant décision de l'Assemblée Générale. Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et en user suivant le règlement d'ordre intérieur. Le téléphone peut-être installé dans les appartements aux frais risques et périls des propriétaires respectifs dans les tubages prévus à cet effet. Les fils et accès ne peuvent en aucune façon emprunter les façades de l'immeuble, même chose pour la radio-distribution.

Article 15. - Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'Assemblée Générale à pratiquer des ouvertures dans les murs mitoyens entre les parties privatives des appartements dont il serait propriétaire à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; néanmoins, l'Assemblée Générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

après l'autorisation de la Commune envoi approuvé.

Justine
faulst

SECTION 2 - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 16. - La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "LORIENT EN KINNIHEN" se charge pendant les trois premières années d'occupation de la gérance des parties communes de l'immeuble, ceci dans le but d'assurer une gestion complète par un professionnel de la construction. A cet effet, elle désignera soit un de ses associés, soit une personne étrangère à la société mais également professionnelle du bâtiment. Les émoluments de ce gérant sont fixés à trois cents francs par dix-millièmes et par an, payable trimestriellement à terme échu. 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 sa fonction par un Comité de Gérance composé d'un président et d'un assesseur choisis par les copropriétaires d'appartements. 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 17. - Si le gérant est absent ou démissionnaire, la fonction est dévolue à un membre du Conseil de Gérance.

Article 18. - L'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine-maîtresse de l'Administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 19. - L'Assemblée Générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués; elle a lieu obligatoirement dans un local situé dans l'agglomération bruxelloise, sauf cas de force majeure. Les convocations à l'Assemblée Générale sont faites par lettre recommandée à la poste portant l'ordre du jour, le lieu et l'heure, quinze jours avant la date de l'Assemblée. L'Assemblée oblige par ses décisions et délibérations tous les copropriétaires sur les points figurant à l'ordre du jour qu'ils soient présents, représentés ou non.

Article 20. - L'Assemblée Générale peut être convoquée sur la proposition de deux copropriétaires et même d'un seul, s'il en justifie la demande. Elle se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre de voix que chacun possède. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées Générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Tout mandat pour représenter un propriétaire à l'Assemblée, devra être écrit et stipulé expressément s'il est général ou s'il concerne uniquement les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres propriétaires.

Aucune autre personne n'est admise à l'Assemblée et aucun propriétaire ne pourra se faire représenter à l'Assemblée sans mandat que par son conjoint, un copropriétaire ou par le gérant, lequel aura dans ce cas et en cette qualité voix délibérative. Dans le cas, où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un mari et à un propriétaire, ils seront tenus d'élire un seul d'entre-eux pour les représenter aux Assemblées Générales et y voter pour le compte de l'indivision ou de la collectivité. La procuration ou le procès-verbal de son élection sera annexé à celui de l'Assemblée Générale.

Article 21.- Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité 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.

Article 22.- Pour que les propositions soient valables, l'Assemblée doit réunir comme membres autant de voix délibératives que la moitié des copropriétaires possédant plus de la moitié des voix. Si l'Assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle Assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de voix représentées, sauf le cas où l'unanimité est requise. Les défaillants se conformeront aux décisions prises par l'Assemblée.

Article 23.- Tous les copropriétaires sont convoqués une fois l'an en Assemblée Générale Ordinaire, le deuxième mardi du mois de juin ou le lendemain, si c'est un jour férié et de préférence après dix-huit heures. Les comptes du gérant seront soumis à son approbation; en outre le gérant enverra aux copropriétaires trimestriellement le décompte des dépenses totales.

Article 24.- Les délibérations de l'Assemblée Générale sont consignées dans des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par les copropriétaires qui en font la demande. Tout copropriétaire peut consulter ce registre, ainsi que les autres archives de l'immeuble; il peut en prendre copie sans déplacement et en présence du gérant, qui en a la garde.

copie
feuille
Φ

POUVOIR DU GERANT.

Article 25. - Le gérant est le mandataire de tous les copropriétaires et est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de la surveillance et de l'entretien de celui-ci, de l'engagement et du licenciement, du paiement et de la surveillance du ou de la préposée à l'entretien, des recettes et des dépenses communes et de la tenue des comptes, il a notamment dans ses attributions le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère, le soin de veiller à toutes les assurances, toutes les formalisations communes et en général la charge d'exécuter ou de faire exécuter les décisions de l'Assemblée Générale.

Article 26. - Le gérant tiendra un registre dans lequel il inscrira jour après jour, les entrées et sorties de nouveaux occupants, les exploits qui lui sont signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elle donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants, même copropriétaires et en général tous les faits de nature à avoir une influence sur la gestion de l'immeuble; il doit tenir en outre un registre des recettes et des dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Article 27. - L'Assemblée Générale vérifie la gestion du gérant et lui donne décharge et peut se faire produire en tout temps ses registres, pièces et comptes.

Article 28. - Préposé(e) à l'entretien. Cette personne est engagée et licenciée par le gérant. Ce dernier établit le règlement des prestations à fournir par celle-ci et en surveille l'exécution. En outre, il en règle les appointements, indemnités et frais généraux et accomplit toutes les formalités et paiements à la sécurité sociale. Les indemnités et appointements à attribuer à cette personne sont fixés ou agréés par l'Assemblée Générale annuelle et tous les frais résultants de ce service sont supportés par les copropriétaires comme stipulé à l'article 28 de la Section III.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES.

Entretien, réparation et charges (eau-électricité, gérant, nettoyage des parties communes, ascenseur, chauffage, assurances).

Article 29. - La répartition proportionnelle des charges est divisée en trois catégories.

Première catégorie.

Ceux à répartir proportionnellement entre les copropriétaires suivant les quotités dans les parties communes.

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part fixée comme suit :

1° Entretien, réparations et charges de la première catégorie.
Ces frais seront répartis entre les propriétaires d'un appartement et du garage proportionnellement aux quotités des allées fixes à l'article 7.

2° Entretien, réparations et charges de la seconde catégorie.
Ces frais seront répartis uniformément entre tous les copropriétaires d'un appartement, par conséquent chaque appartement supportera la vingt-septième partie de cette catégorie de frais. Le propriétaire du garage supportera la totalité des frais de la deuxième catégorie relative à son garage.

Toutefois, en cas où un appartement des appartements serait occupé par une personne exerçant une profession libérale demandant de nombreuses visites à domicile, tel qu'avocat, agent d'assurance etc..., les frais de la deuxième catégorie qui lui incombent seraient augmentés de quatre pourcent du total, outre sa quote part, du fait des visites plus fréquentes, le restant se répartissant entre les autres co-propriétaires dans la proportion indiquée ci-dessus.

Le propriétaire du rez-de-chaussée doit permettre à tous moments l'accès de ses locaux pour permettre les réparations, démolitions ou le renouvellement des canalisations, descentes, chutes ou égouts passant par ses locaux.

Article 30. - Les réparations et les travaux sont répartis en deux catégories :

- 1° Les réparations urgentes;
- 2° Les réparations indispensables, mais non urgentes et les réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes.

Article 31. - En ce qui concerne les réparations présentant un caractère urgent, telles que conduits d'eau ou de gaz crevés, tuyauteries extérieures, gouttières etc..., le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans autorisation préalable; en l'absence du gérant, tout copropriétaire ou même les tiers sont tenus de faire le nécessaire dès la constatation des faits.

Réparations indispensables, mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article 32. - Ces travaux et dépenses peuvent être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale par le ou les copropriétaires, mais ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois quarts des voix prenant part au vote, tous les copropriétaires ayant été valablement convoqués comme dit ci-dessus.

titulaire
finillet
Q

10

Deuxième catégorie.

Ceux qui sont à répartir proportionnellement entre les propriétaires d'un appartement et ceux à supporter par le propriétaire du garage au rez-de-chaussée.

Troisième catégorie.

Ceux qui sont à imputer aux co-propriétaires suivant les consommations enregistrées par les compteurs.

Première catégorie.

La première catégorie comprend :

Les frais d'entretien et de réparation des travaux de gros-œuvre y compris les murets, escaliers, pavement des zones de recul, trottoirs à l'exception des pavements, des zones de recul et trottoirs devant les entrées de garage dont l'entretien et réfection incombent au propriétaire du rez-de-chaussée.

Les réparations du réseau d'égout à l'exception des obstructions accidentelles.

Les frais d'entretien et de plantations de jardinets.

Les frais de réparation et d'entretien des couvertures des toitures et du pavement de la cour intérieure, les descentes des eaux pluviales.

Les peintures extérieures.

Travaux de première catégorie à charge des appartements sans l'intervention du propriétaire du rez-de-chaussée représentant un total de 9.000/10.000e.

Les frais de peinture intérieure des parties communes, le renouvellement et la réparation des canalisations principales des chutes w.c., des descentes des éviers et salle de bains installées dans les parties communes et provenant de vétusté non compris les réparations accidentelles ou d'obstruction.

Les taxes communales de voiries existantes ou à édicter sur l'immeuble autres que les taxes sur les entrées de garage (voir article 11 ci-devant)

La deuxième catégorie.

1° Les frais à répartir proportionnellement entre les propriétaires d'un appartement.

Les frais d'entretien et de réparation de l'antenne de T.V. et de radio commune.

Les frais du préposé ou préposée de l'entretien et de nettoyage des parties communes.

Les frais de consommation 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 de la chaudière et des parties annexes, le ramonage de la cheminée, etc..

La consommation d'eau 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. descentes des éviers, salles de bains et des terrasses.

2° Les frais à supporter par le propriétaire du garage.
 Les taxes communales sur les entrées de garage.
 Les réparations, les réfections et le nettoyage des trottoirs et pavement de la zone de recul réservée exclusivement à l'usage du propriétaire du garage. (voir article 11)
 Les frais de réparation des portes d'entrée du garage.
 Les consommations et abonnement d'eau desservant le garage.

Troisième catégorie.

Les frais occasionnés par le chauffage, la distribution d'eau chaude par boiler et distribution d'eau chaude.

CHAUFFAGE ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.

Le chauffage des appartements est assuré par un système de chauffage central à eau chaude avec chaudière alimentée au mazout. Tous les radiateurs seront pourvus de petits compteurs de chaleur permettant d'établir la consommation de chaque appartement. La distribution d'eau chaude pour les salles-de-bains et cuisines s'effectue de façon similaire et chaque consommation sera enregistrée par un compteur approprié.

Pour le relevé, tant des compteurs de chauffage que pour les consommations d'eau chaude, les propriétaires d'appartement devront prendre les dispositions pour permettre l'accès des locaux occupés par eux, au délégué de la firme chargée de la répartition des frais aux jour et heure préalablement fixés.

Les frais de déplacement supplémentaire du délégué par suite de l'absence d'un occupant seront portés au compte du propriétaire défaillant.

La division de la dépense totale comprenant consommation de mazout, électricité, eau et entretien des brûleurs et chaudières se fera comme suit :

- 1° vingt-cinq pour cent sont à charge des parties communes au prorata des quotités même si un appartement ne serait pas occupé pendant la période de chauffe, exclu les locaux CH-R.
- 2° vingt-cinq pour cent sont à répartir pour la consommation d'eau chaude suivant les compteurs.
- 3° cinquante pour cent pour le chauffage des parties privative à répartir suivant les compteurs, sans que toutefois la part de chaque copropriétaire dans les frais de chauffage ne puisse être inférieure à trois et demi pour cent (3,5%) de la consommation totale.

Cette intervention de trois et demi pour cent est redevable, si un copropriétaire a été absent pendant toute la période de chauffe ou s'il n'a pas fait usage des appareils de chauffage. Afin de constituer un fond de roulement pour le chauffage et l'eau chaude, chaque propriétaire versera entre les mains du gérant mensuellement une somme de :

*Deuxième
feuille*

Pour les appartements C-2A, C-3A et C-4A :	800,-
Pour les studios C-1B; C-2B; C-3B et C-4B :	600,-
Pour les appartements C-1C; C-2C; C-3C et C-4C :	800,-
Pour l'appartement C-1D :	900,-
Pour les appartements C-2D; C-3D; C-4D et C-1A :	700,-
Pour l'appartement H-1A :	600,-
Pour les appartements H-2A; H-3A et H-4A :	700,-
Pour les appartements H-1B; H-2B; H-3B et H-4B :	700,-
Pour les appartements C-1T et C-2T :	700,-
Pour l'appartement H-1T :	800,-

Ces montants pourront augmenter ou diminuer suivant les fluctuations des prix d'achat du combustible ou des frais d'entretien, et ce, sur proposition du comité de gérance et approuvée par l'assemblée générale.

Suivant les relevés des compteurs, le gérant établira les comptes de chauffage et réclamera éventuellement le trop perçu que les copropriétaires s'engagent à payer endossant les huit jours de la présentation du relevé de compte.

Dans le cas du trop perçu, le gérant effectuera le remboursement dans le même délai que celui stipulé ci-dessus.

En cas de non-paiement dans le délai de huit jours et à l'initiative du gérant, les fournitures de chauffage et d'eau chauffage et d'eau chaude pourraient être suspendues et les frais qui en résulteront seront supportés par le copropriétaire défaillant.

Chaque copropriétaire d'un appartement s'engage à respecter les conditions ci-dessus qui ne pourront être modifiées que par une décision de l'Assemblée Générale.

D'autre part, chaque propriétaire d'un appartement est responsable des dégâts occasionnés à un des appareils de chauffage placé dans la partie privative de son appartement et les dégâts qui en résulteraient aux appartements des autres copropriétaires et aux parties communes, sans destination, que ces dégâts proviennent de négligence, usage, gel, fuite ou autres causes fortuites. Il en sera de même pour les dégâts de n'importe quelle nature qui surviendraient aux compteurs de chaleur ou d'eau chaude ces appareils étant considérés comme faisant partie de la partie privative occupée.

EAU FROIDE.

La Compagnie des Eaux n'installant qu'un seul compteur général par immeuble, la répartition de la consommation d'eau relevée sur ce compteur, sera répartie entre les appartements et les parties communes par des compteurs intercalaires placés dans les appartements.

La répartition des frais sera effectuée suivant le relevé des compteurs d'appartement et celui des communs par la société chargée des relevés des compteurs. Les frais de relevé et de répartition des compteurs seront supportés par chaque copropriétaire.

Article 23. - Les copropriétaires sont tenus, le cas échéant ou la nécessité de donner accès par leurs parties privatives pour toutes les réparations et le nettoyage des parties communes, à moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra se faire du premier juillet au quinze septembre de chaque année.

Si un copropriétaire ou un locataire s'absente, il devra obligatoirement remettre une clef de ses parties privatives à un mandataire dont le nom et l'adresse seront portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès le cas échéant aux parties privatives susdites. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes les réparations aux parties communes, dès lors qu'elles sont décidées régulièrement.

ANTENNE COLLECTIVE DE TELEVISION.

Article 24. - Les descentes pour les raccordements de l'antenne collective aux divers appartements sont prévues dans l'immeuble. L'antenne collective sera placée aux frais des copropriétaires, chacun devant intervenir dans cette installation pour une fraction dont le numérateur est un et dont le dénominateur correspond au nombre d'habitations distinctes contenues dans le complexe. Toute prise supplémentaire est à charge du propriétaire demandeur. Cette antenne et les descentes seront considérées comme faisant partie des parties communes à l'exception de la prise installée dans l'appartement. Aucune antenne supplémentaire ne pourra être installée sur le toit.

Article 25. - Accès de la toiture.
Le propriétaire de l'appartement C-1T de l'étage technique devra permettre l'accès de la terrasse de son appartement aux désignés pour accrocher un palan aux points d'attache prévus sur la toiture ainsi qu'aux ouvriers chargés de l'entretien et la réparation du recouvrement des plates-formes.

Servitudes.

Les vues obliques existantes entre les appartements C-2A; C-3A et C-4A et C-2B, C-3B et C-4B sont des servitudes par destination de père de famille qui grèvent réciproquement les appartements. Toutes les servitudes de vues qui pourraient exister entre les appartements des divers étages doivent être considérées comme servitudes par destination de père de famille.

SECTION IV - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.

Article 36. - Les premières assurances sont contractées par la société constructive et comportent l'incendie, les dégâts de tempête et la responsabilité civile.

Article 37. - Au cas où des recottes communes seraient effectuées à raison des parties communes, celles-ci seront acquises à chaque co-propriétaire dans la proportion de sa part déterminée à l'art. 7.

Article 38. - L'assurance, tant de choses privées (à l'exception des meubles) que des parties communes, sera souscrite à une compagnie belge pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, 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 l'Assemblée Générale.

Le gérant fera à cet effet toutes diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes et les répartira entre les copropriétaires selon leur quote-part dans les parties communes (voir article 7). 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 39. - Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

Article 40. - Si pour une cause quelconque, une surprime était due au chef ou du fait d'un co-propriétaire, elle incombera uniquement à ce dernier.

Article 41. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'Assemblée Générale sauf à effectuer les dépôts en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par l'Assemblée. Le cas échéant il sera tenu compte des créances hypothécaires ou privilégiées.

Article 42. - L'utilisation de ces indemnités est réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la mise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément sera recouvré par le gérant, à charge

de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes (art. 7)

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'Assemblée Générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts des voix.

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

Toutefois, au cas où l'Assemblée décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres ou un ou plusieurs autres copropriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder aux autres copropriétaires ou à celui ou à ceux qui en feront la demande, tous les droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année avec intérêts au taux légal payable en même temps que chaque fraction du capital; si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les parties communes seront partagées ou licitées; l'indemnité ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article 7 ci-dessus.

Article 42. - Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; il pourront néanmoins les assurer dans la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle. Les copropriétaires, qui contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

*Transcription
facile*

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit aux suppléments de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

SECTION V - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Les articles du règlement d'ordre intérieur est applicable à tous les propriétaires de l'immeuble.

Article 44. - Les propriétaires devront faire ramoner par un ramonneur-juré les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour celles dont ils feront usage. Ils devront en justifier au gérant.

Article 45. - Tous les propriétaires, usufruitiers, locataires et généralement toutes personnes ayant des droits quelconques sur une partie quelconque de l'immeuble, sont tenus de respecter le présent règlement, ce à quoi ils s'obligent par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition ou par le fait même d'avoir un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble.

Article 46. - La sanction de non-observance des présentes dispositions est :

1. pour le locataire :

la résiliation du bail, tant écrit que verbal et l'expulsion du locataire sans que celui-ci puisse exiger de son loueur, du Conseil de Gérance (formé par le Gérant et ses assesseurs) ou de l'Assemblée Générale des copropriétaires, le paiement d'une indemnité quelconque et sans que le propriétaire de l'appartement loué ne puisse exiger semblable indemnité du Conseil de Gérance ou de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

2. pour le propriétaire :

Le rappel à l'ordre par le Conseil de Gérance et en cas de récidive, l'assignation en justice, tous frais à charge du récidiviste.

Article 47. - Ces sanctions seront appliquées par le Conseil de Gérance après réunion et accord à la majorité simple de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Les locataires de l'immeuble seront admis à cette Assemblée et auront une voix consultative seulement.

Article 48. - Cette Assemblée se réunira sur proposition du Conseil de Gérance après les manquements reprochés au locataire ou au propriétaire aient été constatés à deux reprises par un membre du Conseil de Gérance assisté de deux témoins, occupants de l'immeuble.

Article 49. - Les propriétaires, locataires, domestiques et, en général tous les occupants de l'immeuble doivent habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la mentalité juridique "de bon père de famille".

Article 50. - Chaque propriétaire doit veiller à ce que la tranquillité ne soit en aucun moment troublée par son fait, celui de ses membres de sa famille, des gens à son service, des locataires ou visiteurs.

Article 51. - Les copropriétaires de l'immeuble imposeront de préférence à leurs locataires, un bail écrit dans lequel le locataire prendra l'engagement absolu de se conformer strictement au présent règlement. En cas de bail verbal, le locataire devra signer une déclaration par laquelle il s'engage à respecter les présentes dispositions.

Article 52. - Les locataires doivent être d'une parfaite honnêteté. La sous-location partielle est interdite. Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule personne ou aux membres d'une seule famille.

*Quatorzième
feuille*

Article 53. - L'occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ne peut faire ou laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique et des appareils de téléphonie sans fil et de télévision est autorisé, mais ceux qui en useraient sont tenus d'éviter d'incommoder les autres occupants, en particulier entre vingt-deux heures et huit heures en semaine, entre vingt-trois heures et neuf heures les samedis, dimanches et jours fériés. L'exploitant du garage du rez-de-chaussée ne pourra effectuer des travaux bruyants entre 20 heures et 7 heures en semaine, les dimanches et jours fériés aucun travail bruyant ne pourra être effectué.

Article 54. - D'une façon générale et dans que cette liste soit limitative, il ne peut être établi dans les appartements à l'exception du rez-de-chaussée, pour lequel des modifications d'exploitation sont déterminées à l'article 11,

- aucun commerce de magasin de vente, en gros ou en détail, comportant dépôt de marchandise.
- aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit.
- aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral.
- aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins.
- aucune pension de famille, hôtel meublé, débit de boissons ou cercle privé.
- aucune maison de santé, maternité ou clinique, jardin d'enfants, aucun établissement de désinfection, massage, institut de beauté ou profession similaire.

18
Article 55. - Aucun moteur ne peut-être placé dans les appartements, à l'exception de ceux servant aux appareils ménagers. Les fusibles dans les appartements doivent être du type "infrarouge" et aucun pontage n'est autorisé. Les moteurs des locaux du rez-de-chaussée devront être également munis de dispositifs "anti-parasites".

Article 56. - Les occupants de l'immeuble ne peuvent scier, fendre ou casser du bois dans les appartements, halls ou cages d'escalier. Les travaux bruyants nécessitant l'emploi d'outils tels que marteau, foreuse électrique etc..., sont interdits entre vingt heures et huit heures en semaine, entre dix-huit heures et dix heures les samedis, dimanches et jours fériés.

Article 57. - Les parties communes, notamment le hall, les cages d'escalier, les halls d'entrée, les accès et dégagements de cave doivent être maintenus libres en tous temps et ne peuvent servir de dépôt, même occasionnel à des objets quelconques. En ce qui concerne particulièrement les paquets, leur dépôt sur les paliers et dans les halls d'entrée, est interdit.

Article 58. - Les jeux d'enfants sont interdits dans les halls, cages d'escaliers, dégagements, l'ascenseur et la cour.

Article 59. - Les tapis, carpettes et paillames ne peuvent être secoués, ni battus dans l'immeuble. Il est interdit de secouer nappes, literie, brosses etc..., dans les halls, cage d'escalier et dégagement de l'immeuble, ainsi que par les fenêtres à rue ou postérieures. Il ne peut-être fait dans les couloirs, ni sur les paliers aucun travail, tel que brossage de tapis, literies, habits, cirage de chaussures ou autres.

Article 60. - Il est interdit de poser ou de fixer sur les paliers et dans les parties communes en général, des crochets, paires, porte-manteau ou tout autre objet ou meuble à demeure.

Article 61. - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, d'un modèle non agréé de la compagnie de gaz.

Article 62. - Tous les animaux sont interdits dans l'immeuble. Néanmoins, les occupants pourront avoir des chiens dans l'immeuble, à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ceux-ci était une cause de troubles dans l'immeuble, par bruit, odeur, ou autrement, l'Assemblée Générale, pourrait à la majorité simple des votants retirer cette tolérance. Dans les parties communes de l'immeuble, les chiens doivent obligatoirement être tenus en laisse. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'Assemblée Générale, celle-ci le soumettra au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'Assemblée et le montant de cette astreinte sera versé à un fonds de réserve.

Article 63. - Les occupants des appartements de l'immeuble ne peuvent mettre aux fenêtres et aux balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, cage, cage, séchoir de linge et autres objets. Aucune affiche ne peut être apposée, ou que ce soit dans l'immeuble sauf celles annonçant la vente ou la location d'un appartement. Ces dernières doivent être apposées aux endroits réservés à cet effet.

Article 64. - Les occupants de l'immeuble, tant propriétaires, que locataires, doivent veiller à conserver à celui-ci son aspect général et uniforme. Ils sont tenus en particulier de placer aux fenêtres en façade et ce sans exception, des stores blanches dont la forme et la teinte seront les mêmes pour tous les appartements. Aucune fantaisie ne sera autorisée, telles que rideaux "bonne-femme" etc.. Les occupants de l'immeuble désireux de placer des persiennes aux fenêtres, sont tenus de placer des persiennes du type vénitien à lamelles multiples de teinte blanc cassé. Des tentures sommairement accrochées et restant à demeure aux fenêtres ne sont pas autorisées.

Quatrième feuillet
Article 65. - D'une façon générale, il sera fait usage de plaques standardisées en format et en couleur, tant pour les boîtes aux lettres, que pour les sonnettes, l'ascenseur et les professions libérales. Chaque occupant de l'immeuble est tenu de demander l'exécution à ses frais, au gérant de l'immeuble, des différentes plaques nécessaires.

Article 66. - Des détériorations, involontaires ou non, qui seraient causées aux parties communes en n'importe quelle circonstance et notamment à l'occasion de déménagements ou d'aménagements, seront réparées d'urgence par l'entrepreneur du gérant aux frais du copropriétaire ou locataire responsable.

Article 67. - L'utilisation des ascenseurs est interdite pour les déménagements ou aménagements de mobilier en générale. Il sera fait à cette occasion usage de poulies. Toutefois, les paquets peu volumineux peuvent être montés dans les ascenseurs à condition que ceux-ci soient protégés par la garniture spéciale prévue à cet effet.

Article 68. - Le copropriétaire ou locataire intéressé, veillera à prévenir le gérant sept jours au moins avant de déménager ou d'aménager dans l'immeuble.

Article 69. - L'utilisation des ascenseurs par les enfants de moins de quatorze ans non accompagnés d'adultes n'est pas autorisée.

Article 70. - Les bacs à ordures ne pourront dans aucun cas être déposés dans l'entrée, la cage d'escalier ou les dégagements des sous-sols.

Après le passage du camion récolteur des immondices, les récipients vides doivent être rentrés et ne peuvent traîner sur le trottoir.

Article 71. - L'exploitant du rez-de-chaussée doit tenir les abords dans un parfait état de propreté (trottoir et zone de recul) et prendre les dispositions nécessaires pour faire disparaître sans remise toutes tâches d'huile ou de graisse qui pourraient imprégner les dallages.

Si l'exploitant ne respecte pas cette condition, le gérant pourrait faire effectuer le nettoyage aux frais du contrevenant

après une mise en demeure, par lettre recommandée, lui donnant un délai de trois jours pour la remettre en état de propreté des abords.

Article 72. - Les occupants de l'immeuble doivent veiller tout particulièrement à ce que leurs enfants ne salissent pas inutilement les vitres, miroirs et autres décorations se trouvant dans les parties communes.

Article 73. - Les portes d'entrée de l'immeuble doivent être fermées immédiatement après le passage. Elles doivent obligatoirement être fermées entre vingt-deux heures et sept heures.

Les mendiants, collecteurs pour oeuvres de porte-à-porte, ne sont pas admis dans l'immeuble; les occupants de l'immeuble sont instantanément priés de ne pas laisser entrer ceux-ci et de descendre au rez-de-chaussée s'ils désirent donner ou acheter.

Article 74. - Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble et ne pourront être louées qu'à un occupant de l'immeuble.

Les copropriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner, quitte à en supporter seuls les dépenses résultant du changement ou déplacement des tuyauteries ou canalisations. La même règle sera d'application en cas d'échange ou d'aliénation du garage.

Article 75. - Les paiements des copropriétaires au profit de la Caisse de Gérance doivent être versés anticipativement dans les huit jours de la date d'échéance prévue par :

- le contrat de copropriété pour la provision des frais de gérance tels que chauffage, ascenseur et autres, c'est-à-dire :
- Les décisions prises en Assemblée Générale pour l'exécution de certains travaux immobiliers et acceptés et votés à la majorité des copropriétaires et ce pour les dates fixées par le conseil de gérance.

Dans le cas où le compte de Gérance n'aurait pas reçu les fonds nécessaires au compte requis, il sera envoyé aux copropriétaires le premier rappel par lettre recommandée les mettant en demeure d'effectuer leur paiement par retour du courrier. Si après ce premier rappel le copropriétaire n'a pas encore effectué son paiement, le Conseil de Gérance fera encaisser les sommes dues par exploit d'huissier et ce, entièrement aux frais du copropriétaire défaillant.

Article 76. - Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées que par une Assemblée Générale des copropriétaires se réunissant conformément au Règlement de copropriété et statuant à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés.

SECTION VI - DISPOSITIONS GENERALES.

Article 77. - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre-eux et le gérant, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumis à l'arbitrage d'un arbitre désigné d'un commun accord ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance à Bruxelles.

L'Assemblée Générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux tiers des voix. Les demandes de paiement des provisions et sommes dues non payées par les copropriétaires pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes du notaire Yvan SOINNE à Bruxelles deuxième district. (Haren)
Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour ceux qui possèderaient à l'avenir, sur l'immeuble, appartement ou garage au droit quelconque de quelque nature qu'il soit.
En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance du dit règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations en résultant.

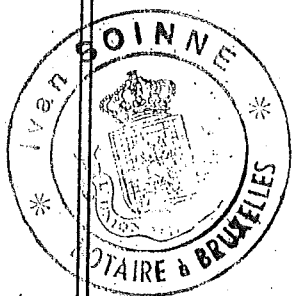
Bruxelles, le 10 juin 1970

*Scrimé
Feuillet
Q.*

rouvé la
iation de
sept lignes
P.

Suivent les signatures :
Enregistré à Schaerbeek, quatrième bureau, vingt-cinq rôles,
sans renvoi, le dix-sept juin mil neuf cent septante, vol.
6/11, fol. 37, case 13, reçu cent cinquante francs (150 Fr)
Le Receveur (s) E. LOOS.

POUR EXPEDITION CONFORME.



[Signature]

Dépôt n° 4681

Timbre	1600	-
Salaire	804	-
Total	2404	-

Transcrit à Bruxelles, 3^e bureau

le *neuf juillet* 1900 *septembre*

vol. 6898 , n° 11 , et inscrit d'office

vol. - , n° - . Reçu deux mille quatre-
cent et quatre francs.

Réf. 118 Le Conservateur des Hypothèques,
P. DEFESCHE

[Signature]