

REPERTOIRE N° 23.270

Edmond INGEVELD, notaire, Ixelles.

21 novembre 1953

RESIDENCE BASILIQUE

Avenue Charles Quint n°124, Ganshoren - 1080-Bruxelles.

ACTE DE BASE

(extraits principaux)

Règlement général de copropriété.

.....

3°) Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien vendu tous actes déclaratifs et translatifs de propriété et de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans des droits et dans les obligations qui en résultent, ainsi que dans les décisions régulièrement prises en conformité par les assemblées générales des copropriétaires.

.....

Clauses diverses

3c-

2°) Les appartements ne pourront être utilisés en tout ou en partie qu'à usage exclusif d'habitation ou de bureaux administratifs, ou de profession libérale ne troubant pas la jouissance des occupants de l'immeuble.

Il ne pourra être exercé de commerce nécessitant dépôt de marchandises.

.....

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE I.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis 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 l'immeuble la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaire 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 de l'acte authentique concernant cet accord au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX.-

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription. Elles doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance à leurs cessionnaires.

Il est cependant convenu que les cessionnaires et tous successeurs même à titre particulier sont subrogés dans tous les droits résultant du règlement d'ordre intérieur, par le seul fait d'avoir dans ou sur l'immeuble un droit de propriété, de jouissance ou à la jouissance, ou même d'être occupant à un titre quelconque.

ARTICLE TROIS.-

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

CHAPITRE IISTATUT DE L'IMMÉUBLE

SECTION I. COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE QUATRE.-

L'immeuble comporte des parties privatives et des parties communes, celles-ci appartenant à l'ensemble des copropriétaires.

Les parties privatives sont dénommées appartements et garages.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes.

Elles sont attribuées aux éléments privatifs dans la proportion des valeurs respectives de celles-ci.

Cette répartition attributive est définitive et ne pourra être modifiée qu'à l'unanimité des propriétaires, aucune discussion au sujet de leur valeur respective ne pourra être admise.

Les modifications dans la valeur respective des locaux privatifs par modifications, améliorations, embellissement ou autrement n'autorisent pas une redistribution ou ventilation nouvelle.

ARTICLE SIX.-

Il est établi comme suit le tableau indiquant la dénomination des parties privatives avec la quote-part de chacune d'elles dans les parties communes.

SOUSS-SOLS

1°) Des caves dénommés V0 et V5 et V4, ces caves n'ont pas de quotités distinctes des quotités dans les parties communes qui sont les accessoires des appartements dont ces caves sont une dépendance.

5

Les caves VI, V2, V3, V6 et V7, qui sont les accessoires des appartements de même dénomination se trouvent dans le groupe CHARLES QUINT ANGLE CA.

Elles possèdent chacune dans ce groupe CA un cinquième de millième des parties communes, parmi lesquelles le terrain de trois cent vingt six mètres carrés.

Ces caves ont ainsi une assiette juridiquement incontestable.

Une cave du type V ne peut appartenir qu'au propriétaire d'un appartement du bâtiment VILLEGAS ou V.

Les caves ne pourront être louées ou concédées en jouissance qu'à des personnes occupant un appartement du bâtiment VILLEGAS et même à un occupant des appartements du groupe CA.

2°) DEUX GARAGES

Le garage numéro un, possède neuf millièmes des parties communes.

Le garage numéro deux possède neuf millièmes des parties communes, ensemble : dix huit millièmes. 18/1.000.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

L'appartement VO avec septante six millièmes. 76/1.000.

A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage il y a un appartement.

Ils sont dénommés respectivement VI, V2, V3, V4, V5, et V6.

Chacun possède cent trente cinq millièmes des parties communes soit ensemble huit cent dix millièmes. 810/1.000.

Au septième étage l'appartement V7 avec nonante six millièmes. 96/1.000
ENSEMBLE : mille/millième. 1.000/1.000

Il est permis de réunir deux appartements de niveaux différents mais adjacents en les réunissant par des escaliers intérieurs.

Il est permis aussi de détacher d'un appartement du groupe CA, un ou plusieurs locaux pour les rattacher à un appartement du type V, ou vice versa.

Dans ce cas il sera établi le nombre de millièmes attaché à ces combinaisons dans chacun des bâtiments et cela proportionnellement à la surface occupée.

Après avoir fait ces modifications il est permis de revenir à la conception première actuelle ou à tout autre.

ARTICLE SEPTIEME.-

Les choses communes au bâtiment VILLE GAS sont notamment : le terrain de deux cent quatre mètres carrés et trois décimètres carrés, la mitoyenneté des murs de pignons et de clôture, les murs maîtres dont tous ceux de façades (indiqués aux plans) l'armature en béton armé, les fondations, les divers locaux indiqués comme communs aux plans annexés au présent acte de base, le local du chauffage central, le local destiné à recevoir le tank à mazout, chaudière et accessoires, les tuyauteries du chauffage central et de l'eau chaude.

Les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, téléphone, descente d'antennes, tout à l'égout, sauf les parties de ces canalisations se trouvant dans les appartements et locaux privatifs si ces canalisations et conduites sont à l'usage exclusif de l'appartement ou du local privatif.

Il en est de même de l'isolation tant acoustique que thermique, qui est partie commune parce qu'elle intéresse la collectivité.

La terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes d'eaux pluviales, en général la présente énumération n'étant pas limitative, tout ce qui est commun suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et d'après les usages.

A côté de ces parties communes à ce bâtiment VILLE GAS, il y a des parties qui sont à usage commun de la collectivité formé des trois ailes de l'ensemble de l'immeuble l'aile (C) CHARLES QUINT, l'aile (A) angle et l'aile VILLE GAS ou (V) ces trois ailes formant ensemble LE RESIDENCE BASILIQUE.

Les éléments à usage commun aux trois ailes sont
DANS LE BÂTIMENT GROUPE CA.

Le hall d'entrée avec la porte d'entrée; le parlophone avec plaque, porte nom, le portier électrique, les boîtes aux lettres, la cage d'escalier avec l'ascenseur, et tous ses accessoires, le local des machineries surmontant la cage d'escalier, l'antenne et l'amplificateur.

La chaufferie et cave à combustible avec tous ses accessoires, les chaudières du chauffage et eau chaude; le brûleur à mazout avec tous les appareils de contrôle et de sécurité, les carreaux, le réservoir à mazout de six mille trois cents litres, le transformateur pour le parlophone et sonneries, le groupe C E P I, les réservoirs pour la distribution d'eau chaude, la cave du concierge, la cheminée pour le chauffage.

Les locaux des compteurs des eaux, gaz, électricité, les tuyauteries d'égouts, les minuteries.

Les dégagements des sous-sols, une partie de la cour et des murs de clôture, la cabine de transformation d'électricité non encore équipée.

La toiture terrasse accessible sur la partie A.

DANS LE BÂTIMENT VILLEGAS OU V.

En sous-sol : l'entrée de service avec la partie du jardinet la précédent.

Les dégagements divers accédant au local vélos : à la cour intérieure, à la cage d'escalier. Le local vélos et voitures d'enfants.

Une partie de la cour et des murs de clôture.

L'extension de la chaufferie, de la cave à combustibles avec réservoir de vingt mille litres environ, un brûleur à mazout et ses accessoires.

Au rez-de-chaussée : les locaux destinés à la conciergerie, et comportant : hall, vestibule, toilette avec douche, water-closet, cuisine avec terrasse, une chambre à coucher.

A raison de l'usage collectif de ces parties communes la part d'intervention dans les dépenses de toute nature relatives à ces parties d'usage collectif, seront supportées dans les proportions ci-après :

AILE CHARLES QUINT OU C

Le rez-de-chaussée quarante millièmes.	40/1.000
Chacun des appartements des sept étages quarante cinq millièmes, ensemble trois cent quinze millièmes.	315/1.000

AILE ANGLE OU A.

Le rez-de-chaussée trente six millièmes.	36/1.000
Chacun des six étages quarante six millièmes, ensemble deux cent septante six millièmes.	276/1.000

AILE VILLEGAS OU V.

Chacun des garages un et deux : trois millièmes, ensemble six millièmes.	6/1.000
Les six étages au-dessus du rez-de-chaussée chacun quarante cinq millièmes, ensemble deux cent septante millième	270/1.000
L'appartement du rez-de-chaussée vingt cinq millièmes.	25/1.000
L'appartement du septième étage, trente deux millièmes.	32/1.000
ENSEMBLE : mille/millièmes.	1.000/1.000

L'acte de base indique quels sont les éléments génératifs des dépenses.
 Mais les frais et dépenses relatifs aux réparations, modifications,
 exploitation et assurance concernant l'ascenseur, sont répartis comme suit :

REZ-DE-CHAUSSEE A. Un centième	I
Chacun des premier étage A, C et V, deux centièmes, ensemble six centièmes.	6
Chacun des deuxième étages A.C. et V, quatre centièmes ensemble douze centième	12
Chacun des troisième étage A.C.V. cinq centièmes, ensemble quinze centièmes.	15
Chacun des quatrième étages six centièmes ensemble dix huit centièmes.	18
Chacun des sixième étages A.C. et V, six centièmes ensemble dix-huit centièmes	18
Le septième étage C six centièmes	6
Le septième étage V six centièmes	6
ENSEMBLE : CENT CENTIEMES	100/100

ARTICLE HUIT.-

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements ou locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun des éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement ou un local privatif grève de plein droit les fractions des choses communes qui en dépendent.

ARTICLE NEUF.-

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif à l'exclusion des parties communes et notamment :

Le plancher, le parquet ou le pavement (l'isolation sous plancher, parquet ou revêtement est chose commune), l'isolation doit être intégralement répartie.

Toute modification au revêtement devra être faite sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble qui veillera au maintien de l'isolation.

Les cloisons intérieures non portantes et les portes intérieures, les fenêtres sur rue et sur cour, et sur aeras, les portes palières, les canalisations intérieures des appartements et locaux se trouvant à leur usage particulier, les parties vitrées des portes et des fenêtres.

Le plafonnage du plafond et sa décoration. Ces plafonnages et la décoration intérieure des appartements et de leurs dépendances.

En outre, ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs mais sert à l'usage exclusif de ces locaux ou de leurs occupants (exemple : les compteurs particuliers des eaux, du gaz et de l'électricité, les canalisations et appareils relatifs à ces services, etc.).

ARTICLE 10.-

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement ou local privatif dans les limites fixées par le présent acte de base 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.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement c'est-à-dire par exemple qu'une chambre peut être incorporée à un local de réception ou inversement.

Il est entendu qu'un salon ou une salle à manger ou même une chambre ne pourra être transformée en une cuisine ou une salle de bains, une telle transformation étant susceptible d'incommoder par le bruit, l'odeur, etc, certains propriétaires ou occupants de l'immeuble, la salle de bains, la cuisine, le lavatory, doivent occuper l'emplacement prévu aux plans ci-annexés.

Si des transformations sont opérées, elles seront faites sous l'entièvre responsabilité de celui qui les fait exécuter, pour les affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvenients qui en seront la conséquence pour les parties communes et pour les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux aucune modification aux choses communes sauf à se conformer à l'article suivant :

10

Il est interdit aux propriétaires d'apporter des modifications à l'installation du chauffage central de leur appartement par exemple en augmentant la surface de chauffe de leurs radiateurs.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements.

Il est permis de réunir en un seul plusieurs appartements et de le rediviser ensuite.

La première latitude est subordonnée à l'autorisation de l'architecte de l'immeuble, lequel estimera si les murs maîtres qui sont parties communes peuvent être entamés.

ARTICLE ONZE.-

Les travaux de modifications aux choses communes dans les parties privées ne pourront être exécutées qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sur la surveillance de l'architecte de l'immeuble qui doit au préalable donner son assentiment.

Les honoraires de cet architecte sont à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE DOUZE.-

Tout ce qui touche au style ou à l'harmonie de l'immeuble ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

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

Rien ne pourra être modifié non plus en façade postérieure.

ARTICLE TREIZE.-

Les propriétaires pourront établir des volets ou des persiennes, caisses d'enroulement ne peuvent être appliquées à l'extérieur, elles devront être à l'intérieur.

Ces volets et persiennes doivent être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires et les occupants pourront établir des postes de réception de téléphonie sans fil ou de radiovision. A ce sujet, l'assemblée générale pourra faire à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur.

Il est interdit aux propriétaires et aux occupants d'établir des antennes ou des descentes d'antenne autres que celles établies et à laquelle chaque appartement pourra être relié.

Il est interdit de placer des fils sur les terrasses.

Si des antennes spéciales doivent être placées pour l'usage de la radiovision, leur emplacement sera fixé par l'assemblée générale qui consultera préalablement l'architecte de l'immeuble dont l'avis devra être suivi.

Le téléphone peut être placé dans l'appartement, aux frais, risques et périls du propriétaire ou de l'occupant.

Les fils devront passer par les canalisations prévues à cet effet.

ARTICLE QUATORZE.-

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements ou les locaux dont il est propriétaire, avec les maisons voisines, contigus à la charge de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'accord de l'architecte est obligatoire.

A titre transitoire et aussi longtemps que Mme. DUNGELOEFF et M.J.O.E. DELHAY et leur famille seront propriétaires dans l'immeuble des ailes C.A. ou V, ils auront le droit sans leur demander l'autorisation à l'assemblée générale de pratiquer dans les murs mitoyens toutes les ouvertures destinées à faire communiquer les locaux privatifs et communs de ces trois ailes.

SECTION II. SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE QUINZE.-

Ainsi qu'il est stipulé dans l'acte de base du trois mars mil neuf cent trente neuf il n'y aura qu'un seul gérant pour l'ensemble du RESIDENCE BASILIQUE formé des bâtiments A C et V.

Ce gérant sera nommé par l'assemblée générale plénière de tous les propriétaires du Résidence BASILIQUE.

ARTICLE SEIZE.-

Le gérant sera rétribué.

Les émoluments seront à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes aux trois ailes.

Les émoluments seront répartis entre l'ensemble des copropriétaires de ces trois ailes en proportion de leurs droits dans les parties collectives d'usage général.

ARTICLE DIX-SEPT.-

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fait les fonctions.

En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé des copropriétaires.

ARTICLE DIX-HUIT.-

L'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment VILLEGAS ou V est souveraine maîtresse de l'administration de ce bâtiment en tant qu'il s'agit des parties communes à l'usage exclusif de ce bâtiment.

L'assemblée générale plénière réunissant les copropriétaires des trois ailes sera souveraine maîtresse en ce qui concerne les parties communes collectives qui sont à l'usage commun de ces trois ailes.

ARTICLE DIX-NEUF.-

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires des parties communes du bâtiment aile V sont présents ou ont été convoqués.

Il en est de même s'il s'agit de l'assemblée générale plénière des copropriétaires des trois ailes ayant à délibérer sur les parties à usage commun ou sur les objets qu'ils auront convenu de traiter en commun.

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

ARTICLE VINGT.-

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

Il y aura l'assemblée plénière, et les assemblées limitées aux copropriétaires des parties communes des ailes C et A, et celle limitée aux copropriétaires du bâtiment V.

Vu l'importance des parties d'un usage commun il sera indiqué de tenir ces trois assemblées le même jour.

Sauf indication contraire du gérant, ou de la personne qui le remplace, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion annuelle et obligatoire les assemblées sont convoquées aussi souvent qu'il est jugé nécessaire pour la bonne administration des intérêts communs.

L'assemblée doit être convoquée lorsque des copropriétaires représentant un cinquième des intérêts au sujet desquels il paraît utile de délibérer, le demandent.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée peut être convoquée à la demande de la personne qui sera désignée par le groupe des copropriétaires qui ont demandé de convoquer l'assemblée.

ARTICLE VINGT ET UN.-

Les convocations pour toute assemblée sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée à la poste.

Les convocations sont également valables si elles sont remises au copropriétaire contre reçu signé par ce dernier ou par la personne chargée de recevoir ses commissions.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée pourra être convoquée avec le même ordre du jour, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et de huit jours francs au plus.

ARTICLE VINGT DEUX.-

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être libellés de manière claire.

Les délibérations ne pourront porter que sur les points figurant à l'ordre du jour, cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune décision ayant force obligatoire.

ARTICLE VINGT TROIS.-

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires intéressés quel que soit le nombre de millièmes représentés par chacun d'eux.

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

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

A l'exception du gérant nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou s'il ne possède pas sur tout ou sur partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance.

L'assemblée pourra toutefois à la simple majorité des voix décider que le propriétaire peut se faire représenter par une tierce personne agréée par l'assemblée générale.

Le mandat devra être écrit et il stipulera expressément s'il est général ou s'il ne concerne que 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.

Dans le cas où par suite de l'ouverture d'une succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble appartenant à des propriétaires indivis, majeurs, mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès verbal de son élection devront être annexés au procès verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT QUATRE.-

L'assemblée générale plénière désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des votes un Président et deux assesseurs.

Ces trois personnes seront de préférence choisies l'une dans l'aile C, la deuxième dans le bâtiment angle ou A, et la troisième dans l'aile V, mais cela n'est pas obligatoire.

La présidence de la première assemblée générale plénière est dévolue au propriétaire dont les locaux participent pour le plus grand nombre de millièmes à l'usage des parties collectives à l'usage général de l'immeuble RESIDENCE BASILIQUE.

ARTICLE VINGT CINQ.-

Le bureau est composé du Président et des assesseurs, et en cas d'absence de ces derniers du Président assisté des deux propriétaires présents à l'assemblée dont les locaux représentent le plus grand nombre de millièmes, dans les parties collectives à usage commun à l'ensemble de l'immeuble.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT SIX.-

Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE VINGT SEPT.-

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

Lorsque l'unanimité est requise elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires.

Les défaillants sont considérés comme approuvant les propositions s'ils n'ont pas donné une réponse écrite dans les deux mois après l'envoi de deux lettres recommandées avec accusé de réception, leur envoyées à trois semaines d'intervalle et leur notifiant les décisions prises par l'assemblée.

Sans réponse dans le délai de deux mois ils seront déchus de tous recours contre les décisions prises par l'assemblée et ils seront tenus de les respecter.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes ou à usage commun n'exigent que la majorité des voix, des copropriétaires intéressés; celles relatives à des transformations ou modifications au gros œuvre sauf cas de force majeure, ou de modifications exigées par les services publics, exigent l'unanimité des voix.

Les décisions à prendre au sujet des choses communes intéressant l'harmonie des façades du RESIDENCE BASILIQUE exigent l'unanimité des voix.

ARTICLE VINGT HUIT.-

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes dans les choses communes, ou dans les choses à usage collectif des locaux privatifs formant le RESIDENCE BASILIQUE.

ARTICLE VINGT NEUF.-

Pour que les délibérations soient valables l'assemblée doit réunir comme membre ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires, des choses communes ou des choses à usage commun, possédant ensemble au moins cinq cents/millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tard dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où l'unanimité est requise.

Dans ce dernier cas, les décisions seront néanmoins valables :

1°) Si par la suite les propriétaires n'ayant pas assisté à l'assemblée y donnent leur adhésion.

2°) Si les défaillants avertis comme prévus au paragraphe trois de l'article 27 ont laissé passer le délai de deux mois sans donner signe de vie.

ARTICLE TRENTE.-

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires.

Le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes en les confrontant avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, ils feront en même temps les propositions qu'ils estimeront utile.

Trimestriellement le gérant envoie aux copropriétaires leur compte particulier.

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

ARTICLE TRENTE ET UN.-

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

Tout copropriétaire peut consulter ce registre et en prendre copie dans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde.

Ils peuvent aussi prendre connaissance de la même façon des autres archives de l'immeuble.

SECTION III. REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES.

ARTICLE TRENTÉ DEUX.-

Chacun des copropriétaires contribuera proportionnellement à sa part telle qu'elle est fixée à l'article six aux dépenses relatives à la conservation, à l'entretien, à la réparation, à la réfection, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sauf ce qui est dit pour certaines dépenses relatives à l'ascenseur.

Il est ici rappelé que la répartition des millièmes propres au groupe C.A est la suivante :

AU REZ-DE-CHAUSSEE : magasin A.C. : trente cinq millièmes des parties communes.	35/1.000e
Appartement magasin : C0 : soixante deux millièmes	62/1.000e
A chacun des six étages normaux, appartements C1, C2, C3, C4, C5 et C6, chacun, soixante neuf millièmes, ensemble : quatre cent quatorze millièmes.	414/1.000e
Appartements A1, A2, A3, A4, A5, A6, chacun septante millièmes, soit ensemble quatre cent vingt millièmes.	420/1.000e
Appartement C7 au septième étage : soixante neuf millièmes.	69/1.000e
ENSEMBLE mille/millièmes.	1.000/1.000e

NOTE

Il est rappelé ici que cet appartement C7 a subi l'amputation d'un millième qui a été utilisé pour donner aux caves V1, V2, V3, V6 et V7, ensemble un millième soit pour chacune de ces cinq caves un cinquième de millième.

Mais cette opération ne modifiera pas l'intervention de l'appartement C7 dans les dépenses communes, celles-ci restant soixante neuf millièmes et les cinq caves ne devront pas intervenir dans ces dépenses. Cette disposition est prise pour éviter de compliquer inutilement les comptes de la gérance.

ARTICLE TRENTÉ CINQ.-

Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories.

REPARATIONS URGENTES. REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.
REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE
AMELIORATION.

ARTICLE TRENTÉ CINQ.-

REPARATIONS URGENTES.

Les réparations présentant un caractère d'urgence absolue, telles que conduites d'eau, et de gaz, cours circuits, réparations à la toiture, aux gouttières, etc., peuvent être exécutées par le gérant sans qu'il doive demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTÉ SIX.-

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau. Le président et les deux assesseurs formant ainsi conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera cependant juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Le conseil de gérance agira avec prudence si la dépense est relativement élevée, et si le caractère de réparation indispensable n'est pas suffisamment tranchée.

ARTICLE TRENTÉ SEPT.-

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un quart des parties communes.

Il faudra au préalable s'enquérir de ce qui doit être ou pas considéré comme indispensable.

En cas de contestation sur ce caractère on tiendra compte qu'un immeuble pour conserver sa valeur doit être pourvu du confort moderne à l'époque considérée qu'une gestion économique exige parfois le remplacement d'un appareil par un autre plus perfectionné, et l'on sollicitera l'avis d'un expert conseil spécialiste qui sera nommé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix et chargé de faire rapport sur la question.

L'architecte de l'immeuble sera également consulté, quelques exemples précisent l'esprit de cette disposition.

Le chauffage au mazout peut paraître indispensable quand il n'existe pas de combustible à suffisance pour chauffer l'immeuble, chacun désirant être chauffé convenablement s'il y a le moyen de le faire.

On peut discuter le principe même ou le moment d'opérer la transformation.

On peut soutenir que le gazoil peut devenir très cher, que le charbon est un combustible national.

Le remplacement d'une chaudière, d'un brûleur, etc., peut paraître indispensable ou non indispensable.

Il sera reconnu comme indispensable si son remplacement procure une économie ou une marche plus régulière.

Le caractère indispensable sera tranché par l'assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix et dans le cas d'un vote reconnaissant le caractère indispensable dans le sens précédent, la décision sera obligatoire pour tous les copropriétaires.

Si l'assemblée au contraire ne reconnaît pas à cette même majorité des trois quarts des voix, le caractère indispensable de la réparation ou du travail, les propriétaires qui désireraient néanmoins introduire les modifications ou l'amélioration pourront la décider, mais ils paieront le coût tout en étant seuls à pouvoir en bénéficier.

ARTICLE TRENTE HUIT.-

Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements et locaux pour toutes réparations et nettoyage des parties communes, à moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, ces accès ne pourront être demandés du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupant s'absentent ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portée à la connaissance du concierge et du gérant de telle manière que l'on puisse avoir accès à l'appartement ou au local si la chose est reconnue nécessaire.

La propriétaire et l'occupant devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux charges communes qui seront votées conformément aux règles qui précèdent.

B. IMPÔTS

ARTICLE TRENTÉ NEUF.-

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs compétents sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au montant de millièmes possédés par chacun d'eux.

C. RESPONSABILITÉ

ARTICLE QUARANTE.-

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartiront suivant la formule de copropriété, pour autant qu'il s'agisse de parties communes, et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourront exercer contre celui dont la responsabilité^{se} trouve engagée, tiers ou copropriétaires.

Rappelons ici que le RESIDENCE BASILIQUE est

Le groupe C A qui possède ses parties communes.

L'aile V, qui possède ses parties communes et qu'il existe en outre des parties à usage commun entre le groupe C.A et à l'aile V.

ARTICLE QUARANTE ET UN.-

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

D. RECETTES

ARTICLE QUARANTE DEUX.-

Dans le cas où des recettes seraient tuées à raison des parties communes ou des parties à usage commun, elles seront acquises aux copropriétaires des parties communes, dans les proportions déterminées à l'article 6.

SECTION IV. ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.

ARTICLE QUARANTE TROIS.-

L'assurance tant des choses communes que des choses privées à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tout l'immeuble RESIDENCE BASILIQUE et pour tous les copropriétaires et par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions, causées par le gaz, le mazout, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et les pertes de loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale plurielle.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes générales remboursables par chacun dans la proportion de ses droits dans les parties d'un usage commun.

Toutefois si cette répartition paraissait inéquitable, vu la construction successive de l'aile A, de l'aile C et ensuite de l'aile V, cette répartition serait faite par le groupe A.C., d'une part, et d'autre part l'aile V, pour être complétée par les parties à usage collectif à la condition que cette répartition soit judicieuse et ne donne pas lieu à des complications.

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et de signer les documents nécessaires à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans aucune mise en demeure, les signer en leur lieu et place ayant mandat à cet effet.

ARTICLE QUARANTE QUATRE.-

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE QUARANTE CINQ.-

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie, et en général pour toutes causes personnelles à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE SIX.-

En cas de sinistre les indemnités allouées en vertu des polices seront touchées par le gérant en présence des propriétaires désingés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte des droits des créanciers hypothécaires et privilégiés leur accordés par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter préjudice.

ARTICLE QUARANTE SEPT.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale plénière des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires dans la proportion des droits de copropriété et d'usage commun de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura fixé le montant de ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus si les autres copropriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée générale de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'ajourndre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé la moitié au comptant et le surplus à un an de la date avec les intérêts au taux légal qui seront payables à la liquidation du principal.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires au prorata de leurs droits respectifs dans les choses communes et dans les choses à usage collectif.

ARTICLE QUARANTE HUIT.-

a) Si les embellissements sont effectués par les propriétaires à leurs parties privées il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils devront contracter cette assurance sur la police générale mais à charge d'en acquitter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire sur la police générale à charge d'en supporter les primes et charges.

Dans les deux cas les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de ces assurances complémentaires et ils en disposeront à leur gré.

B. ACCIDENTS

ARTICLE QUARANTE NEUF.-

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance est fixée par l'assemblée générale plénière et elle sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties d'un usage collectif.

CHAPITRE III

REGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE CINQUANTE.-

Il est arrêté entre tous les copropriétaires de l'immeuble dénommé RESIDENCE BASILIQUE un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et pour leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale plénière à la majorité des deux tiers des voix.

ARTICLE CINQUANTE ET UN.-

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

En cas d'alinéation d'une partie de l'immeuble l'aliénateur devra attirer l'attention de son cessionnaire sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à s'y soumettre après en avoir pris connaissance.

22

Le nouvel intéressé sera subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations résultant du règlement d'ordre intérieur et de ses modifications et cela par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

SECTION I. ENTRETIEN.

ARTICLE CINQUANTE DEUX.-

Les travaux de peinture aux façades tant à front de la voie publique qu'à l'arrière de l'immeuble RESIDENCE BASILIQUE, y compris les châssis, les garde-corps, et les volets, devront être effectués aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale plénière.

Ces travaux seront exécutés sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de bon soin et entretien.

ARTICLE CINQUANTE TROIS.-

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, les poêles et fourneaux, des locaux dont ils sont propriétaires, s'il en existe, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont il est fait usage.

Les ramonages seront effectués à l'époque fixée par l'assemblée; il devra être justifié du ramonage au gérant de l'immeuble.

SECTION II. ASPECT.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE.-

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, ni linges, ni brosses et autres objets; le placement d'un garde manger est autorisé sur les terrasses de cuisine tant en façade principale qu'en façade postérieure pour autant que la partie haute du garde manger soit à un niveau inférieur à la partie basse de l'appui en pierre blanche ou schiste.

Il est interdit au propriétaire de changer l'aspect des carreaux clairs en façade principale, ces carreaux ne pourront être enduits de peinture.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble RESIDENCE BASILIQUE, qui est à usage commercial, la devanture des magasins pourra être revêtue d'inscriptions indiquant le commerce exercé, le nom du tenancier, son registre de commerce et le numéro d'appel de son téléphone.

Ces inscriptions devront être faites d'une manière artistique, avec le souci de ne pas porter préjudice à l'aspect général de l'immeuble.

De toute façon elles devront être soumise à l'approbation de l'architecte de l'immeuble.

Si à titre d'exception les inscriptions ou les éléments décoratifs quelconques devaient surmonter l'auvent ils ne devront pas gêner la visibilité des occupants du premier étage.

Les tentes parasoleils ne pourront être placées qu'aux magasins et être au préalable agréés par l'architecte de l'immeuble. Ces tentes devront être maintenues en bon état tant au point de vue de l'aspect que mécanique.

Il ne pourra être déposé aucune marchandise sur le trottoir.

SECTION III. ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTÉ CINQ.-

Les copropriétaires ou les occupants ne peuvent scier, fendre ou casser du bois que dans leurs caves.

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

Si ce transport de charbon devait entraîner des souillures ou des dégradations aux parties communes, les propriétaires pourront à la majorité des voix interdire ce transport à l'auteur de ces dégâts.

ARTICLE CINQUANTE SIX.-

Les parties communes ou à usage commun le hall d'entrée, les escaliers, les paliers les dégagements devront être maintenus libres en tous temps, en conséquence il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, et aux voitures d'enfants.

ARTICLE CINQUANTE SEPT.-

Il ne pourra être fait sur les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, habits et meubles, cirage de chaussures, nettoyage de meubles ou travaux de peinture d'objets privés.

Les fenêtres de la cage d'escalier ne pourront servir au secouage de chiffons, brossage de tapis, etc.

Il est interdit de verser des cendres dans les vides poubelles, de même que d'y jeter des matériaux lourds, des bouteilles, des parapluies, des boîtes en cartons, des lames de rasoirs, des aiguilles.

Il est défendu aussi d'y verser des liquides et en général toutes matières qui seraient de nature à obstruer, à infecter, à corroder, à briser ou à détériorer les gaines des poubelles.

Les pansements ou autres objets tachés de sang, doivent être emballés.

Il est interdit d'utiliser l'ascenseur pour les emménagements et les déménagements.

Seuls les objets légers et de faible encombrement pourront être monter par l'ascenseur.

ARTICLE CINQUANTE HUIT.-

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles. Les raccords et les tuyaux à gaz doivent être effectués en tuyaux rigides type gaz.

ARTICLE CINQUANTE NEUF.-

Les copropriétaires de même que les locataires et occupants ne peuvent détenir que des chiens, des chats et des oiseaux et cela à titre de simple tolérance seulement. Si l'un de ces animaux était une cause de trouble, dans l'immeuble, par bruit, odeur, souillure des parties communes, ou autrement, l'assemblée pourra à la simple majorité des voix dicter le retrait de la tolérance pour l'animal auteur de trouble (l'assemblée générale plénière).

La terrasse solarium au niveau du septième étage est une terrasse d'agrément accessible à tous les occupants de l'immeuble RESIDENCE BASILIQUE.

Il est interdit d'y tendre des cordes ou des fils pour le séchage du linge, d'y brosser des tapis etc.

Il est interdit d'y prendre des repas ou des services à usage de café ou de café restaurant.

Il est strictement interdit de gravir l'échelle métallique qui se trouve au niveau de cette terrasse; l'accès des terrasses au dessus du niveau du septième étage est interdit, de même que le local de la machinerie de l'ascenseur.

Les enfants ne peuvent aller seuls sur la terrasse.

Ils ne peuvent y jouer bruyamment.

S'il était fait un usage abusif de la terrasse, l'assemblée générale plurielle pourra décider des mesures à prendre pour éviter le retour d'incidents.

La mesure pourra aller jusqu'à interdire temporairement ou définitivement l'accès à la terrasse, aux personnes qui en feraient un usage abusif, toute contravention à l'interdiction donne droit au paiement par le contrevenant à la Caisse générale comme d'une somme pouvant aller jusqu'à cinq cents francs par contravention.

SECTION IV. MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE SOIXANTE.-

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et tous autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement, et honnêtement suivant la notion juridique en bon père de famille.

Ils doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troubler par leur fait, celui des personnes à leur service, les personnes de leur famille, leurs locataires, leurs visiteurs.

Ils ne pourront faire, ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de réception radiophonique est autorisé, mais les occupants qui les utiliseront sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommoder les autres occupants de l'immeuble, soit le jour soit la nuit.

Les appareils électriques utilisés dans l'immeuble devront être munis de dispositifs supprimant les parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radio phonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux actionnant les services communs, ainsi que les appareils ménagers (dépoussiéreuses, cireuses, armoires frigorifiques, ventilation, etc.).

Tous ces appareils doivent être munis de dispositifs supprimant les parasites ou tout au moins les atténuant de telle manière qu'ils ne troubent pas les réceptions soit de la radioréception, soit de la radiovision.

En outre ces appareils ne peuvent incommoder les propriétaires ou les occupants, soit par leurs vibrations ou autrement.

ARTICLE SOIXANTE ET UN.-

Les baux consentis par les propriétaires et les usufruitiers doivent contenir l'engagement à prendre par les locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec le soin d'un bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas de contravention aux dispositions du règlement de copropriété, le gérant pourra avec l'autorisation donnée par le Conseil de gérance poursuivre la résiliation des baux des contrevenants après constatation régulière des faits qui leur sont reprochés.

Chacun des appartements ne peut être occupé que par des personnes formant un seul ménage, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE SOIXANTE DEUX.-

Les mansardes et caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements du bâtiment A.C. en ce qui concerne les caves attachées à des appartements se trouvant dans ce bâtiment; les caves V ne pourront appartenir qu'au propriétaire d'un appartement du bâtiment VILLE GAS.

Ces caves ne pourront être louées ou concédées en jouissance qu'à des occupants de l'immeuble RESIDENCE BASILIQUE, propriétaires, usufruitiers, usagers titulaires, d'un droit d'habitation et locataires.

ARTICLE SOIXANTE TROIS.-

Les propriétaires et leurs ayant cause ou ayant droit doivent satisfaire à toutes les charges de Ville, de police et de voierie.

SECTION V. DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE.-

Il ne peut être exercé dans les appartements des étages aucun commerce.

Les locaux du rez-de-chaussée pourront être utilisés pour y exercer un commerce (bâtiment A).

Le commerce exercé dans les locaux du rez-de-chaussée ne peut être un commerce qui par le bruit, l'odeur ou autrement puisse être de nature à troubler la jouissance du restant de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE CINQ.-

Les appartements peuvent servir à l'exercice d'une profession libérale.

ARTICLE SOIXANTE SIX.-

Il est interdit sauf autorisation de l'assemblée plénière de faire de la publicité sur l'immeuble sauf celles spécifiées ci-dessous relatives aux locaux commerciaux du rez-de-chaussée bâtiment A).

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les parties vestibules et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque d'un petit format admis par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Près de la porte d'entrée de l'immeuble il sera permis d'établir à l'endroit indiqué par l'assemblée générale plénière, et avec le consentement de l'architecte de l'immeuble une ou plusieurs plaques d'un modèle en bronze à déterminer.

S'il y a plusieurs plaques, elles seront identiques dans leur allure générale.

Les premiers arrivés auront la priorité de l'emplacement.

Les dégradations qui pourraient résulter du placement et du retrait à l'endroit sont à charge du propriétaire de la plaque.

Un locataire n'a pas le droit de placer une plaque si ce n'est avec l'accord du propriétaire de l'appartement et sous responsabilité de ce dernier.

Cette plaque portera le nom et le prénom de l'occupant, sa profession, les jours et heures de visite, le numéro et l'étage de l'appartement.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom, le prénom, et la profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe, ces inscriptions devront être d'un modèle uniforme à déterminer par l'assemblée.

ARTICLE SOIXANTE SEPT.-

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

S'il était utilisé dans l'immeuble des poêles ou fourneaux fonctionnant au mazout, la détention d'une provision de cinquante litres de mazout sera tolérée.

S'il était réclamé du chef de ce dépôt de mazout une majoration de la prime d'assurance, cette majoration incombera exclusivement au détenteur du mazout.

Les occupants doivent veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposer aucune matière ou denrée en décomposition ou à émanations fortes.

SECTION VI. GERANCE.

ARTICLE SOIXANTE HUIT.-

Le Conseil de gérance est formé du Président et des deux assesseurs (voir article 24 ci-avant).

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de gérance avec voix consultative à moins qu'il ne soit lui-même membre du Conseil de gérance et dans ce cas il assistera aux réunions avec voix délibérative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes et fait son rapport à l'assemblée; il ordonne les travaux indispensables non urgents comme il est prévu ci-avant.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient aussi réduites que possible.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents, les décisions sont prises à la majorité.

ARTICLE SOIXANTE NEUF.-

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux; si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE.-

Le gérant a la charge de veiller à l'entretien des parties communes et à usage commun, au bon fonctionnement de l'ascenseur; de faire exécuter de son chef les réparations urgentes et de faire exécuter les travaux ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée générale.

Il a également pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions indiquées au présent règlement en distinguant ce qui est commun aux éléments privatifs du bâtiment C.A, ce qui est commun aux éléments privatifs du bâtiment V, et ce qui est à usage commun à l'ensemble des locaux privatifs formant le RESIDENCE BASILIQUE.

Il doit centraliser les fonds et les verser à qui de droit.

ARTICLE SEPTANTE ET UN.-

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, des toitures, des égouts, des canalisations du chauffage, du dispositif produisant l'eau chaude, l'ascenseur.

ARTICLE SEPTANTE DEUX.-

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

ARTICLE SEPTANTE TROIS.-

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

Il présente trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Les sommes versées au gérant doivent par lui être portées au crédit d'un compte spécial affecté uniquement à l'immeuble.

Le montant de la provision à verser au gérant sera fixé par l'assemblée générale composée de tous les propriétaires des éléments privatifs formant le RESIDENCE BASILIQUE pour ce qui concerne les parties à usage commun à l'immeuble et les services communs à l'ensemble (chauffage, ascenseur, concierge, ouvre-porte, service d'eau chaude, etc.).

L'assemblée générale composée des propriétaires des éléments privatifs formant le bâtiment C.A fixera la provision à verser au gérant pour l'exonération des frais relatifs aux parties communes entre les propriétés privatives formant le bâtiment VILLEGAS.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fond de réserve qui servira ultérieurement au paiement des reparations qui deviendront nécessaires aux parties communes.

L'assemblée générale fixera l'utilisation et le placement de ce fond de réserve en attendant son utilisation.

Le montant de ce fond de réserve devra être transmis par l'aliénateur d'un appartement ou d'un garage à son cessionnaires, à moins que le contrat n'impose comme condition de l'aliénation le versement par le cessionnaire d'un montant équivalent à la provision, que cet aliénateur possédait dans ce fond de réserve.

Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions fixées par l'assemblée générale aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser les provisions au gérant, ce dernier pourra avec l'intervention du conseil de gérance, bloquer tous services communs desservant l'appartement.

Cette stipulation est essentielle et de rigueur.

Le propriétaire en défaut qui s'opposerait d'une manière quelconque à l'application de ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une astreinte de trois cents francs par infraction; le montant de cette astreinte sera versé au fond de réserve général.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant au nom de tous les copropriétaires; le gérant possède à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers, vis-à-vis des Tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté intéressée, de plein droit et sans mise en demeure au taux de l'intérêt légal en matière commerciale.

Pendant la carence du copropriétaire défaillant les autres copropriétaires des parties communes sont tenus de fournir les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à leur bonne administration et celles indispensables à l'entretien des parties communes, en un mot ils devront satisfaire à l'exonération de toutes les dettes et charges communes, sauf leur recours, comme de droit, contre le propriétaire défaillant.

Si l'appartement du défaillant est donné à bail le gérant a le droit de toucher lui-même et contre sa seule quittance les loyers à concurrence des sommes dues à la communauté par le défaillant.

Le gérant possède à cet effet, de plein droit, pleine et entière délégation, qu'il pourra signifier aux frais du défaillant, ou locataire, et il délivrera bonne et valable quittance au locataire des sommes ainsi reçues; ni le locataire, ni le copropriétaire défaillant ne pourront en aucune manière s'opposer à ce règlement et le locataire sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes ainsi perçues et quittancées par le gérant.

ARTICLE SEPTANTE QUATRE.-

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes pouvant provenir des choses communes et d'en délivrer quittance.

Chaque propriétaire, locataire ou occupant a l'obligation de laisser entrer mensuellement le gérant ou son préposé, dans le local où se trouve le compteur à eau chaude, pour y faire le relevé de la consommation et pour effectuer le contrôle de la bonne marche et l'exactitude des indications fournies par le compteur.

Si des travaux sont effectués dans un appartement, le propriétaire qui fait exécuter les travaux a l'obligation d'en laisser faire le contrôle par le gérant seul ou en compagnie de l'architecte du bâtiment, toute réquisition afin qu'ils puissent se rendre compte que l'exécution de ces travaux ne soit susceptible d'amener des perturbations dans l'immeuble ou de gêner un autre copropriétaire.

SECTION VII. CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SEPTANTE CINQ.-

De même que les charges d'entretien et des réparations des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la mesure de leur part dans les parties communes ou à usage commun.

Il est ici spécialement fait remarquer que les frais nés des besoins communs sont pour la plupart à répartir suivant la répartition par millième entre le bâtiment d'angle A et les deux ailes C et V comme il est établi ci-dessous.

Telles sont notamment les dépenses de gaz, l'électricité, pour les choses communes, les frais d'entretien et de remplacement du mobilier commun.

Les frais de renouvellement des boîtes à ordures et des divers ustensiles et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, le salaire du concierge en espèce et en nature, et les charges diverses occasionnées par la présence du concierge (sécurité sociale, allocations familiales, assurance, congés payés, etc.).

Les frais d'éclairage des parties communes.

Mais les frais de l'énergie électrique actionnant l'ascenseur, les frais relatifs aux réparations, modifications et assurances concernant l'ascenseur, y compris le renouvellement de câbles sont répartis suivant les étages comme il est stipulé ci-dessous.

27
II

ARTICLE SEPTANTE SIX.-

Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité et de l'eau sont payées et supportées par chaque propriétaire suivant les indications fournies par ces compteurs particuliers.

ARTICLE SEPTANTE SEPT.-

Les frais d'exploitation du chauffage central et du dispositif d'eau chaude et notamment le coût du combustible, le salaire du chauffeur éventuel, les frais de nettoyage des chaudières, l'entretien et la réparation de celle-ci, le ramonage des cheminées et des carreaux, l'entretien et la réparation des brûleurs et de leurs accessoires et dispositifs de sécurité, tuyauterie, réservoirs et tous autres frais d'exploitation seront répartis entre les propriétaires en proportion de leurs droits dans les parties d'un usage commun à l'ensemble des locaux privatifs constituant le RESIDENCE BASILIQUE.

A titre transitoire et en attendant l'achèvement du bâtiment VILLE GAS, les appartements et locaux privatifs de ce bâtiment VILLE GAS ne participent pas à ces frais de chauffage avant leur achèvement.

En outre, les appartements et locaux privatifs de ce bâtiment VILLE GAS qui resteraient appartenir à Madame DUNGELOUF et à Monsieur Jean DELHAYE, qui ne seraient pas occupés ne participent pas à la dépense de chauffage leurs indicateurs seront pendant cette période déconnectés.

Il en sera de même pour les autres charges communes.

Une réadaptation du calcul du chauffage pourra être faite en faveur des appartements du rez-de-chaussée qui sont des magasins, si leurs locaux commerciaux n'étaient pas chauffés à la température des locaux d'habitation.

La période normale de chauffage est en fonction de la température extérieure, elle variera suivant la rigueur des saisons.

Le gérant ayant l'accord d'au moins deux copropriétaires pourra décider la mise en route du chauffage si la température intérieure est telle qu'elle rende le séjour dans l'appartement inconfortable, ce qui serait le cas si la température des locaux de séjour descendait au-dessous de dix sept degrés.

L'eau chaude sera fournie aux copropriétaires et à leurs ayants cause suivant les indications fournies par leurs compteurs de passage.

L'assemblée générale plénière pourra fixer à la simple majorité des voix une part d'intervention minima, même en cas de non consommation d'eau chaude.

L'assemblée générale fixera, le prix de l'hectolitre d'eau chaude, ce prix sera autant que possible établi suivant les prix de revient (eau, combustible, frais d'exploitation).

Une somme d'un centime par millième et par mois sera payée pour constituer une provision pour pavoiser le bâtiment lors des fêtes officielles, achat de drapeaux, et accessoires, pour améliorer l'éclairage des accès.

ARTICLE SEPTANTE NEUF.-

Un concierge sera préposé au service de l'immeuble, il est choisi et congédié par le gérant.

Il agit en toutes choses d'après les instructions du gérant et il est toujours aux ordres de ce dernier pour toutes les affaires du service intime de l'immeuble.

Le concierge doit assurer le bon ordre de l'immeuble, il doit signaler au gérant qui en fera rapport à l'assemblée générale les infractions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, de la cour, du soubassement, bref de toutes les parties communes, l'évacuation des poubelles, le débouchage des vides poubelles, l'entretien du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Il doit prêter main-forte en cas d'accident quelconque, inondation, etc., il doit accepter tous plis et paquets destinés aux occupants de l'immeuble.

Il doit laisser visiter les appartements à vendre et à louer si les propriétaires intéressés le demandent.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Il ne peut s'occuper dans l'immeuble que du soin des parties communes sans pouvoir s'occuper des parties privatives.

Le concierge est logé dans les locaux prévus à cet effet, lesquels sont chauffés à frais communs.

Il paiera sa consommation de gaz et d'électricité.

Le concierge sur l'ordre du gérant doit couper le courant électrique de l'ascenseur s'il s'aperçoit qu'il en est fait un usage abusif.

Le salaire du concierge et toutes les charges afférentes à ce louage de services (assurances, allocations familiales, sécurité sociale, congés payés, etc.) sont charges communes à l'ensemble des copropriétaires du Résidence Basilique comme stipulé ci-avant.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE QUATRE VINGT.-

Le présent règlement est l'aboutissement du programme développé dans les actes de base dressé antérieurement, reçus par le Notaire INGEVELD, scoussigné, le trois mars mil neuf cent trente neuf, lors de la construction du bâtiment formant l'angle de l'Avenue Charles-Quint et de l'Avenue de Villegas, et du vingt trois avril mil neuf cent quarante huit, lors de la construction de l'aile CHARLES-QUINT, et de la fusion de ces deux bâtiments en un seul dénommé CHARLES-QUINT ou C et angle ou A.

Dans ces deux actes il avait été prévu et réglé la situation qui se présente actuellement qui est la construction du bâtiment VILLE GAS.

Vu la complexité du problème à résoudre il est expressément convenu que si à l'avenir il était remarqué que certaines situations n'étaient pas suffisamment précisées, notamment quant au départ entre les parties qui sont communes exclusivement au groupe du bâtiment C.A, celles qui sont communes exclusivement au bâtiment VILLE GAS et celles qui sont dans ces deux bâtiments à l'usage général de l'ensemble le RESIDENCE BASILIQUE, la situation sera souverainement précisée par le notaire détenteur de la minute du présent acte sur les indications qui lui seront données par Monsieur l'Architecte DELHAYE, ou à son défaut par un autre architecte spécialiste en matière d'immeuble divisé par appartements.

S'il résulte de l'examen de la situation que certaines dépenses doivent être supportées d'une autre manière que celle qui est ci-après prévue, ledit notaire les fixera tout en spécifiant les motifs pour lesquels il en est ainsi. Ces motifs peuvent être basés non seulement sur le droit, mais sur l'équité.

Les copropriétaires devront alors si cela est nécessaire signer tous actes jugés indispensables par le notaire pour consacrer définitivement la situation.

Il est rappelé ici que dans le règlement de copropriété annexé à l'acte de base du trois avril mil neuf cent quarante huit, il est stipulé littéralement

ce qui suit, in fine de l'article 80 du règlement de copropriété annexé à cet acte :

"Madame DELHAYE, ses héritiers et ayants droit se réservent de prendre "jour sur la cour du bâtiment, pour l'utilité d'un immeuble qui pourrait être construit sur le terrain dont l'immeuble portera le numéro 126 à front de l'avenue "Charles Quint, et cela sans devoir respecter les distances prévues par le Code "civil.

Cette disposition est maintenue, cet immeuble projet à ce moment a été construit depuis.

ARTICLE QUATRE VINGT-UN.-

Les désaccords pouvant survenir entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs copropriétaires et le gérant et relatifs au statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, seront soumis à l'arbitrage d'un arbitre amiable compositeur à nommer de commun accord entre les parties, ayant un différend entre elles; et à défaut d'accord par un arbitre à nommer à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles.

L'assemblée générale plénière pourra décider la suppression de cette clause arbitrale à la majorité des deux tiers des voix présentes à l'assemblée.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour assurer le règlement des dépenses communes sont soumises aux Tribunaux compétents.

Le présent règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui possèderont à l'avenir sur l'immeuble RESIDENCE BASILIQUE ou sur une partie quelconque de celui-ci un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence, ce règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs de propriété ou de jouissance, ou bien il devra contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété.

Dans les deux cas, ils seront subrogés dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

En tous cas par le seul fait d'être propriétaire, nu propriétaire, usufruitier, usager, titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation, locataire ou occupant à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, vaudra de plein droit subrogation dans les droits et les obligations qu'il stipule, nul ne pourra prétendre ignorer ce règlement de copropriété, celui-ci étant porté à la connaissance des tiers par sa transcription au bureau des hypothèques.

ARTICLE QUATRE VINGT-DEUX.-

Dans chaque convention, contrat ou acte relatif à une portion de l'immeuble les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le canton de justice de paix de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera de plein droit considéré comme élu dans l'immeuble RESIDENCE BASILIQUE, loge du concierge.

STIPULATION FINALE.

Le présent règlement de copropriété formera le seul règlement de copropriété régissant l'immeuble dénommé RESIDENCE BASILIQUE.