

ÉTUDE

DE

Maitre J.-C. STALLAERTS

NOTAIRE

Successeur de Maître G. LEEMANS
Maître G. A. de RO

14, avenue de l'Astronomie
SAINT-JOSSE-TEN-NOODE
(Bruxelles)

Acte de Base et Règlement de copropriété

Cofin

Immeuble à Saint-Josse-ten-Node, rue Amédée Lynen

L'an mil neuf cent cinquante huit,

Le dix mars,

Devant Maître Jean-Claude STALLAERTS, Notaire, ré-

sident à Saint-Josse-ten-Node (Bruxelles)

- ~~COMP COMPARU~~ : -

- A COMPARU : -

Monseigneur Marc LIPPENS, Administrateur de société,
domicilié à Saint-Josse-ten-Node, 9, rue de Verviers
Agissant en qualité d'administrateur-délégué ---

de la société anonyme " COFILI " Consortium voor

Financiering in Limburg ayant son siège social à Hasselt,
de Schierveellaan n° 28, constituée par acte de Maître
Vanderstraeten, Notaire, à Bree en date du treize mai mil
neuf cent quarante huit, publié aux annexes du moniteur
Belge des trente et un mai et premier juin suivant n° -
11693, inscrite au registre du tribunal de commerce de
Hasselt sous le n° 18929

Monseigneur Lippens a été appelé à la dite fonction.

à l'acte constitutif de la société prérapelée et du re-
nouvellement des mandats décidé par le conseil d'adminis-
tration en date du vingt trois décembre mil neuf cent cin-
quante sept, paru aux annexes du moniteur belge du six

février
dernier, sous
n° 2508 et
notamment
vertu des
lois lui
réfés aux
mes des ar-
les 13 et
des mêmes
luts.

Lesquels comparants, agissant comme dit est, préa-

tablement à l'acte de base, objet des présentes, nous

ont exposé ce qui suit :

- EXPOSE PRELIMINAIRE -

1° La dite société est propriétaire d'un terrain

à bâtir situé sous la commune de SAINT JOSSE TEN NOODE,

à front de la rue Amédée Lynen où il a une façade de dix

huit mètres, développant dans le fond dix neuf mètres

vingt-deux centimètres, ayant une profondeur du côté

gauche de treize mètres seize centimètres contenant en

superficie d'après mesurage, deux ares cinquante six

centiares trente dix millièmes cadastré section B partie

du n° 439/f.

2° Elle a conçu le projet d'édifier sur le dit ter-

rain un immeuble à appartements multiples.

Elle a confié la réalisation des plans à Monsieur

Robert RITZEN, architecte, également assermenté, demeu-

rant à Hasselt, chaussée de Curange n° 110.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des ser-

vices publics compétents en matière de bâtisse.

L'autorisation de bâtir a été accordée par le ser-

vice des bâtiments de la commune de Saint Josse ten Noo-

de, et ultérieurement

3° L'entreprise du gros oeuvre sera exécutée par

des entrepreneurs qui seront désignés par la dite société

et " COFILI " Consortium voor financiering in Limburg "

4° Désirant opérer la division horizontale de la

es entrepre-
s qui seront
lignes par

+ sera

propriété, la société comparante a décidé de placer l'immeuble à appartements multiples sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

- ACTE DE BASE -

Cet exposé fait, les comparants es dites qualités nous ont requis d'acter authentiquement la volonté de la société de placer l'immeuble à appartements multiples, dont s'agit, sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet dix neuf cent vingt-quatre formant l'article 577 bis du code civil.

Il a été établi un " Règlement de Copropriété "

dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

I. Le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires pré-

sents et futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera opposable à tous, par la transcription à la conservation des hypothèques.

2. Le règlement d'ordre intérieur relatif à la -

jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en com-

mun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Les comparants nous ont ensuite remis pour être

déposés au rang de nos minutes, les documents suivants

1 ANNEXE I Etant les divers plans (dix-neuf) (onze)

a) première pièce: Situation exacte du bien avec

configuration et délimitation

b) deuxième pièce: Fondements de l'Edifice

c) troisième pièce: Plan des sous-sols.

d) quatrième pièce: Plan du Rez-de-chaussée

e) cinquième pièce: Plan des premier et second

étages.

f) sixième pièce: Plan des troisième et quatrième

me étages. Ces deux dernières pièces réunies en une seule.

g) septième pièce: Plan du cinquième étage.

h) huitième pièce: Plan de la toiture

i) neuvième pièce: Coupe suivant A B.

j) dixième pièce: Coupe suivant C D et E F.

k) onzième pièce: Façade postérieure

l) douzième pièce: Façade développée rue Amédée

Lynen

2 ANNEXE II Etant le cahier des charges régissant

le contrat d'entreprise avec description des travaux et

des matériaux mis en oeuvre

3 ANNEXE III Etant le règlement de copropriété

contenant dans la première partie, c'est-à-dire celle relative au statut réel, le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes, dont mention ci-dessus.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de

l'immeuble.

Ils se complètent et forment un tout; ils doivent

se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne va-

riété" par les comparants et revêtus de la mention d'

annexe par le notaire soussigné, ils seront enregistrés

en même temps que les présentes et feront désormais par-

tie intégrante du présent acte.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

La société comparante, par l'organe de ses repré-

sentants préqualifiés, déclare opérer la division de l'

immeuble par appartements et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte

créé dès ce moment les appartements et autres locaux pri-

vatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'

objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort

et de tous contrats.

Chacun de ces appartements et local privatif com-

porte :

A. Une partie en propriété privative et exclusive

B. Un certain nombre de quotités dans les parties

communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état

de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou d'un local privé
comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la
partie privative et des quotités dans les parties commu-
nes qui en sont l'accès.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un

appartement ou local privé, grève à la fois la partie
en propriété privative et exclusive et les quotités dans
les parties communes qui y sont intégralement attachées.
La création de ces appartements et locaux priva-
tifs donne naissance à l'existence des parties communes
à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en mille mil-
lièmes; elles sont en copropriété et indivision forcée.
Les appartements et locaux privés figurent et
sont décrits aux plans et autres documents annexés au
présent acte, lesquels déterminent les locaux et élé-
ments qui sont privés et les parties communes, ainsi
que leur répartition entre chacun des éléments privés,
formant l'intégralité de l'immeuble.

Le bâtiment proprement dit, est en outre sommaire-
ment décrit à la fin du présent acte.

RESERVE DE MITOYENNETE

La société comparante se réserve le droit réel de
mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture
à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain

partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve permet à la société de toucher seu-

le et à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par

le constructeur qui voudra faire usage de ces murs.

Mais cette réserve n'engendre pour la société, au-

cune obligation vis-à-vis des copropriétaires, ni aucune

responsabilité quelconque; ces derniers s'obligeant, si

besoin d'intervenir à tous actes où leur concours serait

requis.

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de SAINT JOSSE TEN NOODE

Un terrain à bâtir situé rue Amédée Lynen où il a

une façade de dix huit mètres, développant dans le fond

dix neuf mètres vingt deux centimètres, ayant une pro-

fondeur du côté gauche de treize mètres seize centimè-

tres contenant en superficie d'après mesurage, deux ares

cinquante six centiares trente dix/milliares, cadastré

section B partie du n° 439/f

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ. -

Le bien ci-dessus appartient à la société "COFIL"

Consortium voor Financiering in Limburg " pour avoir été

acquis, en son nom, par Monsieur Maurice Pauwels, de Br-

xelles, suivant procès-verbal d'adjudication définitive,

adressé à la requête de la Commune de Saint-Josse-ten-

Noode, par le Notaire soussigné, le trente et un octobre

mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au premier bu-

reau des hypothèques à Bruxelles, le cinq décembre sui-

vant, volume 3621 n° 18.

Il appartenait à la dite Commune de Saint Josse
ten Noode, en vertu de diverses acquisitions amiables,

savoir :

a) partie, étant les anciens nos 24-26, rue Saint
Josse, cadastrés section B nos 440/02 et 440/01 de Madame
Octavie Vandebussche, veuve Lecat, par acte administra-
tif reçu par Monsieur Saint Remy, bourgmestre, le treize
janvier mil neuf cent cinquante et un, transcrit au pré-
mier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix sept du
même mois, volume 3025 no 10.

b) partie, étant comprise dans les anciens nos 16,
18 et 20 de la rue de la Commune, de Madame Isabelle Hen-
drickx, veuve de Monsieur Evrard et de Mademoiselle Marie
Louise Hendrickx, suivant acte passé devant Monsieur le
Bourgmestre Saint Remy, le vingt un décembre mil neuf -
cent quarante neuf, transcrit au dit premier bureau des
hypothèques le vingt-sept décembre suivant, volume 250,
no 12.

c) partie du terrain de l'ancien no 18, rue de la
Commune, de Madame Marthe-Antoinette-Marie Barbe, épouse
de Monsieur Alfred Ryck, suivant acte passé devant Mon-
sieur le Bourgmestre prénommé, le vingt décembre mil neuf
cent quarante neuf, transcrit au dit bureau des hypothè-
ques le vingt sept du même mois, volume 2950 no 13.

d) partie, étant une parcelle de terrain no 20 de
la même rue, de : Madame Adeline Tock, épouse de Monsieur
Frangois Walter, 2o Madame Adèle Tock, épouse de Monsieur
Dumont, 3o Mademoiselle Wathilde Tock, par acte passé de-

vant le Bourgmeistre précité le dix huit avril mil neuf cent cinquante, transcrit au dit bureau des hypothèques le vingt cinq même mois, volume 2979 n° 12

CONDITIONS SPECIALES

Les comparants nous dispensent de relater ici les clauses relatives à la mitoyenneté - ou non - des murs de pignon et murs de clôture des fonds voisins et des anciennes constructions, ces dispositions perdant tout intérêt par suite de la construction du bâtiment objet des présentes.

DESCRIPTION DU BATIMENT.

Les comparants, qualifiés qua, nous ont ensuite reçus d'établir ainsi qu'il suit la description des bâtiments d'après les divers plans prémentionnés et ci-annexés.

L'immeuble à appartements multiples sera formé d'un seul bloc avec une entrée donnant sur la rue Amédée Lynen

Il comportera

I - SOUS-SOL

a) Parties privatives Seize caves portant les numéros 1 à 16 inclus et qui en principe seront rattachées à chacun des seize appartements, par mêmes numéros.

Des caves ne sont pas teintes au plan.

b) Parties communes 1° Côté de la rue Amédée Lynen, deux locaux, le premier étant celui destiné à la place réservée aux compteurs d'eau et de gaz; Le second à la chaufferie.

2° Plus loin, entre les caves 9, 10 et 11, celles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et celles 12, 13, 14, 15 et 16 chambre de visite et de dégagement.

3° Vers le fond étant le côté opposé à la dite rue a) Lift et chambre de visite
b) Un local étant destiné à la place réservée aux compteurs à l'électricité.

Toutes ces parties communes sont teintées en jaune au plan n° 3 sus visé.

II - Au rez-de-chaussée

a) Parties privatives

Deux appartements portant les nos 1 et 2

Celui n° 1 se lisant, étant face à la propriété, côté gauche, celui n° 2 côté droit

b) Parties communes

Le hall d'entrée, hall, cage d'escalier et lift

Ces parties communes sont teintées en jaune au -

plan n° 4 susvisé

Le premier appartement comprend :

a) Parties privatives

1° Un hall et dégagement conduisant aux chambres

à coucher et à la cuisine

2° Un living, face à la rue

3° Une cuisine

4° Salle de bain

5° Deux chambres à coucher vers le fond

6° Dégagement et water-closet

b) Parties communes

Hall d'entrée, hall et ascenseur

Le second appartement comprend :

a) Parties privatives

1° Un hall et dégagement conduisant aux chambres

à coucher, cuisine et living

2° Un living face à la rue

3° Un bureau, également face à la rue

4° Vestiaire

5° Une cuisine

6° Salle de bain

7° Deux chambres à coucher vers le fond

b) Parties communes

III. Hall d'entrée, hall et ascenseur

Chacun des appartements nos 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12

14, 15 et 16 situés aux premier, second, troisième, qua-

trième et cinquième étages, comprend :

a) Parties privatives

1° Un hall et water closet

2° Un living, en façade

3° Une cuisine en façade

4° Au milieu, salle de bain

5° Derrière, deux chambres à coucher

b) Parties communes

Hall d'entrée, hall, escalier, cage d'escalier,

paliers et ascenseur

Chacun des appartements nos 4, 7, 10 et 13 situés

aux premier, second, troisième et quatrième étages, com-

prend :

a) Parties privatives

1° Un hall et water-closet

2° Un living, face à la rue

3° Une terrasse avec cuisine attenante

4° Au milieu, salle de bain.

b) Parties communes

Hall d'entrée, hall, escalier, cage d'escalier,

palliers et ascenseur.

IV. - A la toiture uniquement des parties commu-

nes comprenant, grande plate-forme, cabine d'ascenseur

avec machinerie, lanterneau, cheminées et aéra.

V. - Etant précisé à toutes fins utiles que cha-

que appartement comprend en outre en passage vertical,

les diverses conduites et tuyauteries, à titre de par-

ties communes

Aux plans prémentionnés, les parties communes sont

teintées en jaune, sauf l'escalier, la trappe d'accès à

la toiture et les cheminées qui ne sont pas teintées.

DESIGNATION DES APPARTEMENTS

Les appartements sont numérotés pour autant que

de besoin - d'après le principe ci-dessus, c'est-à-dire

en faisant face à l'immeuble.

Ils porteront donc les numéros suivants :

Appartement n° 1 situé au rez-de-chaussée, côté

gauche en regardant l'immeuble.

Appartement n° 2, situé au rez-de-chaussée, côté

droit

Appartement n° 3, situé au premier étage, côté

Gauche

Appartement n° 4, situé au premier étage, milieu
Appartement n° 5, situé au premier étage côté

droit

Appartement n° 6, situé au second étage côté gau-

che

Appartement n° 7, situé au second étage, milieu
Appartement n° 8, situé au second étage, côté

droit

Appartement n° 9, situé au troisième étage, côté

gauche

Appartement n° 10 situé au troisième étage, milieu

Appartement n° 11, situé au troisième étage, côté-

té droit

Appartement n° 12, situé au quatrième étage, côté-

té gauche.

Appartement n° 13, situé au quatrième étage, mi-

lieu

Appartement n° 14, situé au quatrième étage, côté-

té droit

Appartement n° 15, situé au cinquième étage, côté-

té gauche

Appartement n° 16, situé au cinquième étage, côté-

té droit

- ELECTION DE DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes, il est fait éléc-
tion de domicile pour la société comparante, en son sié-
ge social préindiqué ou en l'étude du Notaire soussigné

DONT ACTE

Fait et passé à Saint Josse ten Noode

Date que dessus,

Lecture faite, les comparants et le Notaire ont

signé

Suivent les signatures.

Enregistré à St-Josse-ten-Node (A.C. et Succ.)

Le vingt et un mars 1958, vol. 616, fol. 53, c. 22, cinq rôles, trois renvois

Reçu : quarante francs (40 fr.)

Le Receveur (s) Denys.

- ANNEXE I. -

PLANS

- ANNEXE II. -

Province de BRABANT. - COMMUNE DE SAINT-JOSSE-

TEN-NOODE

Immeuble à appartements, rue Amédée Lynen, section B n° 439/F partie, à SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Description : Immeuble à appartements multiples à cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée comprenant

seize appartements.

Parties communes : teintes en jaune aux plans.

1. Cave : couloirs - cave avec compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité - cave pour

chaufferie.

2. Rez-de-chaussée : hall d'entrée, hall, cage d'escalier et lift.

3. Étages 1 à 5 y compris : cage d'escalier et

11ft.

Travaux exécutés par la société constructeur.

1. Pavements des parties communes, hall, hall d'entrée et cages d'escalier.

2. Tous les escaliers.

3. Tous travaux de peinture des parties communes, hall d'entrée, hall, cages d'escalier et couloirs.

4. Lift.

5. Eclairage des parties communes, hall d'entrée, hall, cages d'escalier et couloirs.

6. Distribution d'eau individuelle.

7. Travaux de peinture des chassis de la façade à

rue et de la façade postérieure (de tout le bâtiment)

8. Placement de boîtes à lettres dans le hall d'entrée.

Le chauffage central est prévu pour le chauffage au

mazout et est commun

L'architecte

Le propriétaire

Fait à Hasselt, le 1 février 1958

Appartement numéro I

Situation : rez-de-chaussée à gauche - voir indication

Plan de la façade à rue et plan du rez-de-chaussée

Énumération des locaux et superficie

- Hall

- Living

- Cuisine

- Salle de bain

3,36 m²

6,00 m²

21,44 m²

- Chambre à coucher 1 10,80 m²
- Chambre à coucher 2 12,95 m²
- Water closet
- Cave

Description par local :

Hall et water closet, pavement : pavement en céramique avec plinthe en faïence noire

Cuisine : pavement idem - pierre d'évier à prévoir

voir

Living) couvert de linoléum posé

Chambre à coucher 1) sur couche de béton lissé

Chambre à coucher 2) à granulé de liège avec plinthes en bois.

Salle de bain : pavement : pavement en céramique avec plinthes en faïence noire complètement installée

comprenant les appareils suivants - baignoire avec robinet mélangeur - lavabo complet - bidet - chauffe bain

La salle de bain est pourvue d'une ventilation par aéra.

Revêtement de la salle de bain et du water-closet en béton lissé brillant (glansbeton) sur une hauteur de 1 m 30

Généralités.

Une distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité est prévue dans chaque appartement, des compteurs séparés sont placés dans ses caves spécialement prévues pour chacun des trois services - compteurs individuels.

Chauffage central : prévu dans les locaux suivants:

Living, cuisine, salle de bain, chambre à coucher 1 et hall.

Chaque appartement aura un parlophone placé dans le hall.

Porte d'entrée : une, type porte standard préfabriquée avec serrure de sûreté, toutes les portes intérieures seront également unies et du type portes standard préfabriquées.

Tous les châssis seront en métal avec carreaux en verre double.

Un point de lumière et une prise de courant dans chaque local.

Appartement numéro 2.

Situation : rez-de-chaussée à droite - voir indication plan de façade à rue et plan du rez-de-chaussée

Énumération des locaux et superficie.

- hall et water-closet
- vestiaire 2,00 m²
- bureau 10,25 m²
- living 22,70 m²
- cuisine 8,00 m²
- salle de bain 4,10 m²
- chambre à coucher 1 10,95 m²
- chambre à coucher 2 10,50 m²
- cave

Description par local :

Hall et W.C. (pavement en céramique avec vestiaire - bureau) plinthe en faïence noire.

Living) couvert de linoléum posé sur

chambre à coucher 1) une couche de béton lissé à
chambre à coucher 2) granulé de liège avec plin-

thes en bois.

cuisine : pavement en céramique avec plinthe en

faïence noire - pierre d'évier à prévoir.

salle de bain : pavement en céramique avec plinthe

en faïence noire - complètement installée comprenant

les appareils suivants : baignoire avec robinet mélan-

geur - lavabo complet - bidet - chauffe bain

La salle de bain est pourvue d'une ventilation par

aera.

Revêtement de la salle de bain et W.C. en béton

lissé brillant (glansbeton) sur une hauteur de 1 m 30

Généralités :

Une distribution de l'eau, du gaz et de l'électri-

cité est prévue dans chaque appartement avec compteurs

individuels placés dans les caves spécialement prévues

pour le placement de ces compteurs.

Chauffage central prévu dans les locaux suivants:

living, cuisine, salle de bain, chambre à coucher 1,

~~hall~~ et bureau.

Chaque appartement aura un parlophone placé dans

le hall

Porte d'entrée : une du type porte standard pré-

fabriquée avec serrure de sûreté, toutes les portes inté-

rieures seront également unies et du type portes stan-

dard préfabriquées.

Tous les châssis seront en métal avec carreaux en verre double

Un point de lumière et une prise de courant dans

chaque local - voir plan.

Appartements numéros 3, 6, 9 et 12.

Situation : 1er, 2e, 3e et 4e étages, à gauche, voir indication plan de façade, plan du 1er et 2e étage et -

plan du 3e et 4e étage

Énumération des locaux et superficie.

- Hall et W.C.

- Living

- cuisine

- salle de bain

- chambre à coucher 1

- chambre à coucher 2

- cave

Description par local :

Hall et W.C. pavement : pavement en céramique avec plinthe en faïence noire.

cuisine : pavement : idem

plâtre d'évier à prévoir

Living (couvert de linoléum posé sur

chambre à coucher 1) une couche de béton lissé à

chambre à coucher 2) granulé de liège avec plinthes

en bois.

salle de bain : pavement : pavement en céramique

avec plinthe en faïence noire - complètement installée,

comportant les appareils suivants :

- baignoire avec robinet mélangeur

- lavabo complet

- bidet

- chauffe bain

La salle de bain est pourvue d'une ventilation

par aera.

revêtement de la salle de bain et W.C. en béton

lissé brillant (glansbeton) sur une hauteur de 1 m 30

Généralités :

Une distribution de l'eau, du gaz et de l'électri-

cité est prévue dans chaque appartement avec compteurs

individuels, placés dans les caves spécialement prévues

pour le placement de ces compteurs.

Chauffage central prévu dans les locaux suivants:

living, cuisine, salle de bain, chambre à coucher 1

Chaque appartement aura un parlophone placé dans

le hall.

Porte d'entrée: unite du type porte standard pré-

fabriquée avec serrure de sûreté, toutes les portes in-

terieures seront également unies et du type porte stan-

dard préfabriquées.

Tous les châssis seront en métal avec carreaux

en verre double.

Un point de lumière et une prise de courant dans

chaque local - voir plan.

Appartements numéros 4, 7, 10 et 13.

Situation : 1er, 2e, 3e et 4e étage, au milieu -

voir indication du plan de façade à rue, plan du 1er et 2e étage et plan du 3e et 4e étage

Énumération des locaux et superficie

- hall	2, 85 m ²
- W.C.	
- living	21, 22 m ²
- cuisine	4, 76 m ²
- salle de bain	3, 60 m ²
- terrasse	

Description par local.

Hall et W.C. pavement en céramique avec plinthe en faïence noire

cuisine : pavement idem

pièce d'évier

living : couvert de linoléum posé sur une couche de béton lissé à granulés de liège avec plinthes en bois
salle de bain : pavement en céramique avec plinthe en faïence noire - complètement installée
comprenant les appareils suivants :

- baignoire avec robinet mélangeur

- lavabo complet

- bidet

- chauffe bain

La salle de bain est pourvue d'une ventilation

par aéra

Revêtement de la salle de bain et W.C. en béton lissé brillant (glansbeton) sur une hauteur de 1 m.30.

Généralités :

Une distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité est prévue dans chaque appartement avec compteurs individuels, placés dans les caves spécialement prévues pour le placement de ces compteurs.

Chauffage central prévu dans les locaux suivants :

cuisine, living.

Chaque appartement aura un parlophone placé dans le

hall

Porte d'entrée: une du type standard préfabriquée

avec serrure de sûreté, toutes les portes intérieures seront également unies et du type portes standard préfabriquées.

Tous les châssis seront en métal avec carreaux en

verre double

Un point de lumière et une prise de courant dans chaque local - voir plan.

Appartements numéros 5, 8, 11 et 14.

Situation : 1er, 2e, 3e et 4e étage à droite - voir

indication plan de façade, plan 1r et 2e étage et plan 3e

et 4e étage.

Énumération des locaux et superficie.

- hall et W.C.

- living

25,50 m²

- cuisine

8,00 m²

- salle de bain

4,14 m²

- chambre à coucher I

10,95 m²

- chambre à coucher 2

10,50 m²

- cave.

Description par local) Identiques aux appartements nu-
Généralités (nros 3, 6, 9 et 12.

Appartement numéro 15.

Situation: 5e étage à gauche - voir indication plan
de façade et plan du 5e étage.

Enumération des locaux et superficie.

- hall et W.C.

- living

18,08 m²

- cuisine

8,00 m²

- salle de bains

3,36 m²

- chambre à coucher I

10,88 m²

- chambre à coucher 2

12,95 m²

- cave

Description par local) Identiques à l'appartement
Généralités (numéro I

Appartement numéro 16.

Situation: 5e étage à droite - voir indication plan
de façade et plan du 5e étage

Enumération des locaux et superficie

- hall et W.C.

- living

32,80 m²

- cuisine

8,50 m²

- salle de bain

4,10 m²

- chambre à coucher I

10,95 m²

- chambre à coucher 2

10,50 m²

- cave.

Description par local) Identiques aux appartements

Généralités (numéros I et 15

Signé "ne varletur" par nous Notaire Stallaerts

pour demeurer annexé à un acte de base de ce jour 10

mars 1958.

(s) J.C. Stallaerts.

Enregistré à St-Josse-ten-Node (A.C. et Succ.) le
vingt et un mars 1958, vol. 116, fol. 47, c. 15, trois
rôles, sans renvoi - Regu : quarante francs

Le Receveur (s) Denys.

- ANNEXE II. -

REGLEMENT DE COPROPRIETE ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE

L'IMMEUBLE A APPARTEMENTS MULTIPLES SITUÉ A SAINT-JOSSE

TEN-NOODE RUE AMEDEF LYNEN, DRESSE PAR MAITRE JEAN-CLAU-

DE STALLAERTS, NOTAIRE, RESIDANT A SAINT-JOSSE-TEN-NOO-

DE, le dix mars mil neuf cent cinquante huit.

CHAPITRE I exposé général

ARTICLE I - Faisant usage de la faculté prévue par

L'article cinq cent septante sept bis du code civil (Loi

du 8 juillet 1924) la société propriétaire a établi ain-

si qu'il suit le statut réglant tout ce qui concerne la

division de la propriété, la conservation, l'entretien

et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en

résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les

copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels

et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut

d'accord unanime des copropriétaires. Ce statut sera op-

posable aux tiers par la transcription au bureau des hy-

pothèques de la situation de l'immeuble.

L'unanimité dont question ci-dessus n'est pas requise dans les cas qui sont spécifiés ci-après sous les articles onze, douze, dix-huit, trente-deux, trente-six et quarante six, bien qu'il s'agisse de modifications aux choses communes.

ARTICLE 2 - Il est en outre arrêté, pour valoir

entre les parties et ayants droit à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont point soumises à la -

transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété et de jouissance, sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE 3 - Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de co-propriété.

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 4 SECTION I COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.

L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction. Les parties privées sont dénommées "appartements" "caves"

ARTICLE 5 - Les parties communes sont divisées en mille/millèmes (1000/1000e) et ces quotités sont rattachées aux parties privatives, ainsi qu'il est stipulé ci-après à l'article 6 (six)

Les améliorations, embellissements ou toutes autres modifications quelconques apportées aux parties privatives ne pourront jamais entraîner la modification des quotités attribuées définitivement à ces parties par l'acte de vente en conformité avec le dit article six.

ARTICLE 6 - La quote part de chacune des parties privatives (appartements, caves) dans les parties communes, inséparables de ces parties privatives, est établie comme suit

A. APPARTEMENTS

1. L'appartement numéro un, soixante cinq millesmes

65

2. L'appartement numéro deux, quatre vingt deux millesmes

82

3. Chacun des appartements numéro trois, six, neuf et douze, soixante-sept millesmes, soit

268

4. Chacun des appartements numéro quatre, sept, dix et treize, quarante-deux millesmes, soit

168

5. Chacun des appartements numéros cinq, huit, onze et quatorze, soixante huit millesmes,

272

6. L'appartement numéro quinze, soixante

quatre millions

7. L'appartement numéro seize, quatre vingt

81

B. CAVES

Les quotités afférentes aux caves sont

reprises dont celles ci-dessus attribuées aux

appartements et figurent ici pour mémoire

TOTAL : MILLE/MILLIEMES

1.000

Les quotités ci-dessus attribuées aux appartements
Le sont pour les appartements tels qu'ils sont délimités
aux plans annexés à l'acte de base, mais cette delimita-
tion pouvant être modifiée par adjonction ou soustraction
d'une ou plusieurs places, ces quotités ne seront immua-
blement fixées que par l'acte de vente par la société -
relatif à chaque appartement.

ARTICLE 7 - Les parties communes de l'immeuble

comportent :

A. Le terrain décrit à l'acte de base et qui est
commun aux propriétaires d'appartements dans les propor-
tions ci-dessus fixées.

B. Les constructions à usage d'habitation qui sont

communes aux mêmes propriétaires également dans les propor-
tions ci-dessus spécifiées - Et en outre :

Les murs de clôture et de refend, l'armature en

béton de l'immeuble, les hourdis, les trottoirs, les pour-
tres des plafonds, les toits et plate-formes, les chemi-
nées et leurs chapeaux, la cage d'escalier, les descentes
des caves, le vestibule, les couloirs, paliers et corri-

dors y compris ceux des caves, les canalisations d'eau, gaz et électricité en dehors de celles existant à l'intérieur des appartements tout à l'égout l'ascenseur et sa machine à la plate forme supérieure de l'immeuble, la façade, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde corps) la porte d'entrée, l'entrée, le hall, dégagement, parlaphone, aux sous sols : les dégagements, la "chambre de visite" le tank à mazout et la chaudière avec chaudières, brûleurs et tous accessoires compris de même que les trois locaux, deux en façade et un derrière pour les compteurs à eau, gaz et électricité, toutes les tuyauteries dans les appartements sont propriété privée) et, en général toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage. Etant précisé à toutes fins utiles que les gros murs, l'armature ainsi que les toits sont parties communes.

ARTICLE 8 - Les choses communes ne pourront être

aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grevé de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 9.- Chaque propriété privée comportera

Les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion

la décoration
le plafonnage

des parties communes et notamment le plancher ou le par-
quet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons
intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des old-
sons séparant entre eux les appartements, les fenêtres
sur rue ou sur cour et garde-corps, les portes palières,
toutes les canalisations intérieures des appartements,
les installations sanitaires particulières, les parties
vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond
avec sa décoration, intérieure, en résumé tout ce qui se
trouve à l'intérieur des appartements et qui est à l'u-
sage exclusif de leurs propriétaires et occupants et mé-
me ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux (exemple:
compteurs particuliers et canalisations particulières
des eaux, gaz, électricité, téléphone)

ARTICLE 10 - Chacun des propriétaires a le droit

de jouir et de disposer de son appartement dans les li-
mites fixées par le présent contrat et à condition de ne
pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne
rien faire qui puisse compromettre la solidité ou l'har-
monie de l'immeuble.

Chaque copropriétaire peut modifier comme bon lui
semble, la distribution intérieure de ses locaux, y com-
pris celle des caves, mais sous sa responsabilité à l'é-
gard des affaissements, dégradations et autres accidents
et inconvénients qui pourraient en être la conséquence
pour les parties communes ou privatives de l'immeuble.
Préalablement à tout travail, notification de-
taillée des transformations projetées, doit être adres-

sée au gérant l'absence d'avis au syndic aggraverait la responsabilité du copropriétaire en cas d'affaissements, dégradations ou inconvénients.

Il est formellement interdit de faire, même à l'intérieur des locaux privés, aucune modification aux choses communes.

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

ARTICLE 11 - Les travaux de modifications aux

choses communes pourront être exécutées avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes de l'ensemble

des voix, (soit huit cents voix) et non à la majorité des quatre/cinquièmes des voix représentées à l'assemblée.

Ces travaux auront lieu sous la surveillance de

Monsieur Robert Ritzen, architecte, auteur des plans de l'immeuble, à moins que l'assemblée ne désigne un autre architecte, à la même majorité (des quatre/cinquièmes de

l'ensemble des voix)

ARTICLE 12 - Rien de ce qui concerne le style et

l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité

prévue à l'article précédent.

ARTICLE 13 - L'immeuble n'est pas muni de persiennes ou volets extérieurs et il ne pourra pas en être placés à front de la rue ni à la façade postérieure.

L'aspect de la façade principale ne pourra jamais

être modifié.

Le téléphone peut être installé dans les appar-

tements aux frais, risques et périls des propriétaires

respectifs.

Sauf décision contraire, à prendre par l'assemblée

générale des copropriétaires, à la majorité des quatre/

cinquièmes de l'ensemble des voix, il sera placé sur la

toiture de l'immeuble, une antenne collective de radio et

dès que possible, une antenne collective de télévision.

Les frais d'installation de cette première anten-

ne seront portés à charge de la communauté; ceux de la

seconde à charge des copropriétaires qui s'y trouvent re-

liés, étant entendu que ceux qui n'en feront usage qu'ul-

térieurement devront intervenir dans une quote part des

frais d'installation, quote part à déterminer par l'as-

semblée générale.

Les fils et accès ne pourront en aucun cas, emprun-

ter la façade principale de l'immeuble ni être flottants.

ARTICLE 14 - Sauf le cas où un copropriétaire se

trouve posséder deux appartements contigus, il ne pourra

être pratiqué dans les murs mitoyens aucune ouverture pour

faire communiquer entre eux deux appartements - au même

étage - et en tout état de cause, le syndicat doit être pré-

venu par lettre recommandée à la poste, de la date où les

travaux seront entamés sous la responsabilité pleine et

entière du copropriétaire qui y procède.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IM-

MEUBLE.

ARTICLE 15 - Il est fait appel, par l'assemblée

générale des copropriétaires aux services d'un gérant, choisit ou non parmi les copropriétaires et dont le traitement est porté à frais généraux.

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, des réparations à effectuer aux choses communes, de tous paiements et recettes, et généralement de l'exécution de toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires ou du conseil de gérance et de toutes les diligences prévues au chapitre "Gérance" ci-après.

Si le gérant est absent ou défallant, le Président des assemblées en fonction et à son défaut, un membre du bureau délégué par ses collègues, le remplace.

ARTICLE 16 - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 17 - L'assemblée générale n'est valable que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE 18 - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions. Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits

et après, pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année et seront fixés définitivement par la première assemblée générale. Elle pourra toutefois être modifiée ultérieurement par décision, prise par les deux/tiers des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt pour cent de l'immeuble.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours, après la demande lui adressée en conformité avec le paragraphe précédent, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires. L'inaction du gérant devra être dûment justifiée à l'ouverture de la séance, à peine de nullité de la délibération.

ARTICLE 19 - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier ou de son conjoint.

ARTICLE 20 - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés

à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres

de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres ques-
tions, mais il ne peut être pris, en suite de discussions

aucune délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE 21 - L'assemblée générale se compose de --

tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quoti-
tés possédées par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas l'un des copropriétaires, il

sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il
y assistera avec voix consultative seulement mais non lé-

libérative. Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropri-
étaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait

tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et pla-
ce, selon leurs instructions écrites qui resteront anne-

xées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un

copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire.

A cette règle impérative, deux seules exceptions :

1) Le mari représenté d'office son épouse et ne doit

pas justifier d'un mandat lui conféré par cette dernière.
Il est cependant loisible à la femme mariée et contractu-

ellement ou judiciairement séparée de biens de voter per-
sonnellement, mais dans ce cas, elle devra manifester sa

volonté par écrit en faisant défense à son époux de la re-
présenter.

2) En cas d'indivision, la masse indivise est repré-

sentée par un seul copropriétaire dûment mandaté. Il en

sera de même si l'appartement appartient à un ou plusieurs

usurpateurs et à un ou plusieurs copropriétaires indivis
et les autres indivisaires, ni les usurpateurs ne
sont admis à l'assemblée. Néanmoins, ils doivent être dû-
ment convoqués. Les incapables sont représentés par leurs
représentants légaux.

Les procurations devront être annexées au procès-
verbal de l'assemblée générale.

Etant précisé que tous ceux qui assistent valable-
ment aux assemblées peuvent y remplir des fonctions et
accepter le mandat d'autres copropriétaires.

ARTICLE 22 - L'assemblée désigne, pour le temps qu'
elle détermine, à la simple majorité des voix, son Prési-
dent et deux assesseurs ou scrutateurs; ils sont rééligi-
bles.

La présidence de la première assemblée est dévolue
au propriétaire du plus grand nombre de quotités et en
cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE 23 - Le bureau est composé du Président as-
sisté de deux assesseurs ou scrutateurs.

La première année, Monsieur Robert Ritzen, auteur
des plans, fait d'office partie du bureau avec voix con-
sultative.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire pris
dans l'assemblée

ARTICLE 24 - Il est tenu une feuille ou liste de
présence qui est signée par tous les copropriétaires, man-
dataires ou représentants de copropriétaires et certifiée
conforme par le bureau.

ARTICLE 25 - Les délibérations prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou 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 générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défallants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Il en est de même des décisions qui requièrent les quatre/cinquièmes des voix ou les deux/tiers ou les trois/quarts.

ARTICLE 26 - Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de quotités indivises dans la copropriété du terrain et des parties communes.

ARTICLE 27 - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant plus de la moitié des quotités indivises.

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 délibérerà quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans les cas où une majorité plus forte ou l'unanimité sont requises. Par dérogation expresse, l'assemblée générale annuelle ordinaire délibère valablement quel que soit le

nombre de copropriétaires présents et représentés.

ARTICLE 28 - 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 et le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leurs propositions. Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier. Les copropriétaires signaleront au gérant et en cas de désaccord grave aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 29 - Les délibérations de l'assemblée générale

sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut en demander copie à ses

frais.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET DES

RECETTES COMMUNES

A. Entretien et réparation

ARTICLE 30 - Chacun des propriétaires contribuera

proportionnellement à sa part, telle qu'elle est fixée

à l'article six, aux dépenses de conservation et d'entretien, d'embellissement ainsi qu'aux frais d'administrations

des choses communes.

ARTICLE 31 - Ce régime est forfaitaire et sera

toujours applicable

CONSEIL DE GERANCE

ARTICLE 32 - Le président des assemblées, les -

deux assesseurs et le gérant forment le conseil de gérant-

ce.

Le gérant assiste aux réunions à titre consultatif

et n'émet aucun vote.

Pour être valables, les décisions du conseil de

gerance doivent être prises à l'unanimité des voix et -

tous les membres doivent être présents ou représentés.

Les délibérations et décisions sont consignées -

dans un registre ad hoc et dûment signées par les quatre

membres.

Les copropriétaires ont le droit d'en demander co-

ple mais à leurs frais.

S'ils s'avèrent que les réunions du conseil de gé-

rance et son contrôle, car en aucun cas, il ne peut em-

piéter sur les prérogatives du syndic, deviennent sura-

bondantes, l'assemblée générale peut en décider la sup-

pression momentanée à la majorité des quatre/cinquièmes

de l'ensemble des voix, la remise en activité doit être

décidée à la même majorité.

ARTICLE 33 - Les réparations et travaux sont ré-

partis en trois catégories : a) réparations urgentes; b)

réparations indispensables mais non urgentes; c) répara-

tions et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES

ARTICLE 34 - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que fuites aux conduites d'eau, du gaz ou aux tuyauteries ou défectence ou accidents aux machineries du chauffage central, pannes d'ascenseur etc... Le gérant a plein pouvoir pour agir immédiatement sans aucune autorisation.

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES

ARTICLE 35 - Ces réparations sont décidées par

le Conseil de gérance. Ce dernier sera juge de savoir s'il est opportun ou indiqué de soumettre la question et le devits à l'assemblée générale.

En cas de suppression momentanée du conseil de gérance, c'est évidemment l'assemblée qui décide.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES

ARTICLE 36 - Ces travaux et réparations devront être décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité des trois/quarts des voix attachées à l'ensemble des parties communes (soit sept cent cinquante voix sur mille).

ARTICLE 37 - Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, en ce compris les caves pour toutes réparations, remise en état, embellissement ou nettoyage des parties communes, chaque fois que les circonstances l'exigent.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès pourra être refusé du premier juillet au trentième un août inclusivement (période normale de vacances). Les copropriétaires ou occupants d'appartements

qui s'absentent, devront obligatoirement remettre une --
clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant de telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privés si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts

ARTICLE 38 - A moins que les impôts relatifs

à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles sont déterminées à l'article six.

ARTICLE 39 - La responsabilité du fait de l'im-

meuble (article 1.386 du code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété établie à l'article six, pour autant bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE 40 - Dans le cas où un copropriétaire -

augmenterait les charges communes pour son usage personnel, soit encore par négligence ou autrement, il devra supporter seul cette augmentation.

C. Recettes

ARTICLE 41 - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article six.

SECTION IV - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

A. Immeuble

ARTICLE 42 - L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, et ce contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale à titre de charge commune.

Les premières assurances seront contractées par Monsieur Robert Hitzel et les propriétaires lui rembourseront les primes payées par lui dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes. Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes.

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

ARTICLE 43 - Chacun des propriétaires aura droit

à un exemplaire des polices.

ARTICLE 44 - Si une surprime est due du chef de

la profession exercée par un des copropriétaires ou du

chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour
toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, -

cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 45 - En cas de sinistre, les indemnités

allouées en vertu de la police seront encassées par le

gérant en présence de copropriétaires désignés par l'as-

semblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou

ailleurs, dans les conditions déterminées par cette as-

semblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits

des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attri-

bues par les lois sur la matière et la présente clause ne

pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention de-

vra donc ~~leur~~ être demandée.

ARTICLE 46 - L'utilisation de ces indemnités sera

réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera

l'indemnité par lui encassée à la remise en état des -

lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour fat-

te face à la remise en état, le supplément sera recouvré

par le gérant à charge de tous les copropriétaires dans

les proportions de leurs droits dans l'immeuble (art. 6)

saut 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 re-

mise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires

en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera em-

ployée à la reconstruction, à moins que l'assemblée gé-

nérale 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'ac-

quit des travaux de la reconstruction, le supplément se-

ra 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 supplé-

ment, les intérêts au taux légal courant de plein droit

et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le

dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décide-

rait la reconstruction de l'immeuble, les copropriéti-

res qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient

voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres

propriétaires en font la demande dans le mois de la dé-

cision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne

désirent pas acquiescer, 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

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 tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou liquidées; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la liquidation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article 6 du présent règlement.

ARTICLE 47 - a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pouront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

B. Accidents

ARTICLE 48 - Une assurance sera contractée par

les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'as-

semblée générale. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires - dans la proportion de leurs droits, dans les parties communes. Les premières assurances seront contractées par la société anonyme "COFILI" consortium voor finansiering in

Limborg, Schierveilanden 28 à Hasselt.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 49 - Il est arrêté entre tous les copro-

priétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, à la majorité des deux tiers des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble, sauf si une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise.

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.

Un duplicata de ce livre de gérance sera conservé soit par le président des assemblées, soit par un membre du bureau ou du conseil de gérance désigné par ses collègues.

Le depositaire donnera décharge de ce livre en marge de la délibération qui lui en aura confié la garde. ARTICLE 50 - En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière particulière, sur l'existence du livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer de même que ses ayants droit.

SECTION I - ENTRETIEN

ARTICLE 51 - Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, - garde corps, volets intérieurs devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et 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 la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE 52 - Les propriétaires devront faire ra-

moner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des

locaux qu'ils occupent, s'il en existe, toutes les fois

qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour -

ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II - ASPECT

ARTICLE 53 - Les copropriétaires et leurs occu-

pants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons,

ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres

objets, le placement d'un garde-manger est autorisé sur

les terrasses en façade postérieure.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 54 - Les copropriétaires ne pourront -

scier, fendre et casser du bois, que dans les caves. Les

bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être

montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE 55 - Les parties communes notamment le

hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être

maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne -

pourra jamais y être déposé, accroché ou remis quel que

ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux

vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'

aux heures et endroits indiqués par l'assemblée générale

statuant à la majorité des voix, et jamais après dix heu-

res du matin.

ARTICLE 56 - Il ne pourra être fait dans les cou-

loirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels

que broissage de tapis, literies, habits, meubles, cirage

de chaussures etc....

ARTICLE 57 - Il est strictement défendu d'utiliser

dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexi-

bles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides

ARTICLE 58 - Les copropriétaires, de même que leurs

locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens

des chats et oiseaux, à titre de tolérance; toutefois, si

l'un ou l'autre de ces animaux étaient une cause de trouble

dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assem-

blée générale pourrait ordonner à la majorité des deux/

tiers des votants, de retirer la tolérance pour l'animal,

cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas

à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumet-

tre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix francs

par jour de retard, à partir de la signification de la

décision de l'assemblée, le tout sans préjudice à une dé-

cision de l'assemblée générale, à prendre à la majorité

des trois/quarts des votants, et portant sur l'enlève-

ment d'office de l'animal par la société protectrice des

animaux, ou par les pouvoirs publics.

Des persiennes d'un type uniforme pour tous les

étages pourront être placées à l'intérieur des fenêtres

moeyenant l'autorisation et sous le contrôle de l'assemblée générale.

En principe cette autorisation ne peut pas être refusée, sans raison sérieuse.

SECTION IV - MORALITE TRANQUILLITE.

ARTICLE 59 - Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille".

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

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi d'appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner - sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle sorte qu'ils ne troublent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, le br-

tre copropriétaires à l'exclusion de tous étrangers.

Les caves peuvent être échangées et aliénées en-

d'appartements et à des occupants de l'immeuble.

Les ne pourront être louées qu'à d'autres propriétaires

qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; et-

ARTICLE 61 - Les caves ne pourront être vendues

un seul ménage et par leurs domestiques.

des personnes d'une seule famille, c'est-à-dire formant

Chaque appartement ne peut être occupé que par

reprochés.

après constatation régulière des faits qui leur seraient

connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux

ment de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris

Les soins de bon père de famille conformément au règle-

locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec

taires et usufructiers devront contenir l'engagement des

ARTICLE 60 - Les baux consentis par les proprié-

de chant, de musique ou de danse.

ce dernier ne pourrait jamais s'y livrer à des exercices

Si un appartement était occupé par un artiste,

l'esprit du présent règlement.

en usage dans les immeubles bourgeoisement habités et à

interdit comme étant contraire à l'atmosphère de calme

L'usage d'instruments de culture est formellement

nant les appareils de ménage.

et de machines à lessiver, ainsi que les moteurs action-

Le tirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques

Leur à mazout, les appareils de nettoyage par le vide,

ARTICLE 62 - Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges et prescriptions de la commune, de police et de voirie.

SECTION V - CHAUFFAGE CENTRAL

ARTICLE 63 - Sauf froid anormal en dehors de cette période, l'immeuble sera chauffé par le moyen du système de chauffage central du quinze septembre au quinze mai.

Seul le gérant donne les instructions nécessaires à la personne chargée du chauffage.

Un chauffage modéré - à cinquante degrés - pourra être demandé à toute époque, mais à la réquisition écrite de neuf copropriétaires d'appartements remise à la personne chargée. Cette dernière a l'obligation de transmettre immédiatement cette requête au gérant.

Les frais de chauffage, c'est-à-dire du combustible consommé du courant électrique, éventuellement salaire du chauffeur, et autres frais intéressant directement la chaleur, sont amortis en une saison.

A l'effet de répartir équitablement ces frais des compteurs de chaleur seront placés, soit un compteur de passage unique à l'entrée de l'appartement, soit des compteurs sur chaque radiateur initialement; suivant le choix du constructeur.

Les chaudières une fois allumées, diffusent dans tout l'immeuble, par rayonnement propre et par rayonnement des colonnes, un flux calorifique que les compteurs de chaleur n'enregistrent pas.

Ce flux profite à tous les appartements indistinctement, même en cas d'absence des occupants, de même qu'aux parties communes.

Il y a donc lieu d'en tenir compte dans la répartition des frais de chaleur.

Sur cette base, les comptes de chauffage sont établis comme suit :

a) vingt pour cent de la somme totale dépensée seront supportées par les propriétaires d'appartements au prorata de leurs parts dans les parties communes, c'est

la l'intervention minimum;

b) le surplus ou quatre vingts pour cent de la dépense totale sera réparti entre les mêmes suivant les indications des compteurs placés dans les locaux privés.

Il est expressément stipulé relativement à ces -

compteurs de chaleur, placés dans les appartements

1) que ceux-ci demeurent aux risques et périls de

chaque copropriétaire personnellement responsable de ceux placés dans ses locaux privés.

2) que la remise en ordre des appareils, leur ré-

paration s'il échut, et le relevé annuel font donc l'ob-

jet d'un compte séparé pour chaque copropriétaire.

3) qu'en aucun cas la visite de délégués de la tr-

me qui assure le contrôle des compteurs ne peut être refusée ni retardée.

4) que toute fraude constatée entraîne pour les

radiateurs visés l'attribution du maximum de la consommation.

Pour couvrir les frais de chauffage, le syndic

fait pendant les trimestres d'automne et d'hiver aux di-
vers copropriétaires, un appel de fonds proportionné à
l'importance de leurs quotités dans les parties communes
de l'immeuble.

Après le relevé des compteurs qui a lieu en prin-
cipe pendant le mois de juin, il établit le compte exact
et définitif de chacun.

La répartition des frais de chauffage est un des -
points capitaux du règlement de copropriété; c'est en
fait la dépense la plus forte de l'année.

Conséquemment, malgré que ce chapitre figure au
règlement d'ordre intérieur la répartition des frais ci-
dessus établie ne pourra être modifiée qu'à la majorité de
des quatre/cinquièmes des voix attachées à l'ensemble de
l'immeuble, soit donc huit cents voix sur mille.

SECTION VI - ASCENSEUR

ARTICLE 64 - Le paiement des frais d'usage de l'
ascenseur, du contrat d'entretien, de tous les frais de
réparation, de renouvellement de machines, câbles, brô-
leurs, tank ou de cabine, primes d'assurances, rien ex-
cepté, est réglé comme suit :

Ces frais sont à charge des propriétaires :

A. Des premier et second étages, chacun à concour-
rence de deux/trente huitièmes soit ensemble 12/38

B. Des troisième et quatrième étages, cha-

cun à concurrence de trois/trente huitièmes, soit

ensemble

Les propriétaires sont invités à coller vis à vis de l'article 53 de leur acte de base le texte suivant :
" suite à la décision prise par l'Assemblée générale en séance du 8 octobre 1991, le paragraphe ci-dessous est ajouté à l'article 53 de l'acte de base :
" Dans le but d'assurer l'esthétique de l'immeuble, les garnitures des fenêtres en façade principale seront des voiles simples à l'exclusion des rideaux bonne-femme et des rideaux de couleur".

C. Du cinquième étage chacun à concurrence

de quatre/trente huitièmes, soit ensemble

8/38

Total égal : 38/38

Cette ventilation des frais d'ascenseur est assi-
milée en importance à celle du poste "chaleur" (CFR.cha-
pître "Chauffage central" ci-dessus) et ne pourra être
modifiée que moyennant la même majorité soit huit cents
voix sur mille.

SECTION VII - DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE 65 - Il ne peut être exercé dans l'immeu-
ble aucun commerce.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'
une profession libérale. Néanmoins, les médecins ne sont
pas admis à établir leur cabinet de consultations dans
l'immeuble.

Les locaux du rez-de-chaussée pourront être desti-
nés à l'établissement de bureaux

ARTICLE 66 - Il est interdit, sauf autorisation

de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur-
l'immeuble aucune inscription ne pourra être placée aux
fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs,
ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière
de l'appartement une plaque indiquant le nom et la pro-
fession de l'occupant de l'appartement.

A l'entrée il sera permis d'établir une plaque de
modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée;-
cette plaque pourra indiquer la profession de l'occupant

Le numéro de l'appartement.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux

lettres, sur cette boîte aux lettres pourront figurer

le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se

trouve l'appartement qu'il occupe; ces inscriptions se-

ront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

ARTICLE 67 - Il ne pourra être établi dans l'im-

meuble aucun dépôt de matière dangereuse, inflammables,

insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans leurs

caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état

de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera auto-

risé.

SECTION VIII - GERANCE

ARTICLE 68 - Le gérant sera élu par l'assemblée

générale, qui pourra le choisir soit parmi les proprié-

taires soit en dehors d'eux. Si le gérant est un copro-

priété et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'ad-

joindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les

émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE 69 - Le gérant a la charge de veiller au

bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'im-

ascenseur, du chauffage central, de fixer éventuellement

les travaux et réparations urgentes de son propre chef.

et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gerance et

par l'assemblée, ainsi qu'il est précisé plus avant.

Il a pour mission aussi de répartir entre les co-

propriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Outre les pouvoirs d'administration, il peut poursuivre toutes actions judiciaires au nom de la communauté tant en demandant qu'en défendant.

ARTICLE 70 - Le gérant désigne un architecte attitré de l'immeuble, sans préjudice à ce qui est dit ci-dessus relativement à l'architecte, auteur des plans de l'immeuble

ARTICLE 71 - Le gérant veillera au bon entretien de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

ARTICLE 72 - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires, mandat lui étant conféré à cette fin

ARTICLE 73 - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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

Le montant de cette provision sera fixé par l'as-

semblée générale ou le conseil de gérance.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un - fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ces fonds de réserve, en attendant son utilisation

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

Si un copropriétaire s'obstine à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau, du chauffage central desservant l'appartement du défallissant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défallissant pourra être assigné pour suites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a 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 et des tribunaux, possédant expressément tous pou-

voirs de représenter les copropriétaires à toutes instan-
ces judiciaires.

Les sommes dues par le défalciant produiront inté-
rêts au profit de la communauté, au taux légal en matière
commerciale.

Durant la carence du défalciant, les autres copro-
priétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion
de ses droits dans les parties communes, les sommes néces-
saires au bon fonctionnement des services communs, et à
leur bonne administration et celles nécessaires à l'entre-
tien des parties communes.

Si l'appartenance du défalciant est loué à bail, le
gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à con-
currence des sommes dues.

Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière
délégation et il délivrera valablement quittance des som-
mes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règle-
ment et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur,
des sommes quittancées par le gérant.

Si le défalciant continuait à vouloir se servir du
chauffage central qui lui est procuré à l'aide des dispo-
sitifs alimentant et fonctionnant à frais communs, il se-
rait passible de peines pénales.

ARTICLE 74 - Le gérant est chargé d'effectuer les
recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION IX - CHARGES COMMUNES

ARTICLE 75 - De même que les charges d'entretien
et de réparation ainsi que de renouvellement ou remplace-

des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité,

et de l'eau pour les choses communes, le salaire de toutes personnes qui auraient été désignées pour les besoins communs, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, lampes; les frais de boîtes à ordures de la maison et des divers ustensiles nécessaires à toutes personnes désignées pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compte commun, le salaire du gérant ou de son secrétaire, les frais de bureau, relevés de compte, correspondance etc.

Les frais d'éclairage des parties communes seront

répartis de la même façon mais uniquement entre les propriétaires d'appartements.

ARTICLE 76 - La consommation individuelle du gaz,

de l'eau et de l'électricité sont payés par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

Des compteurs de passage seront placés dans chaque

appartement pour établir la consommation individuelle.

Chaque propriétaire sera responsable du compteur

placé dans ses locaux, sauf défectence de l'appareil ou

force majeure.

ARTICLE 77 - La répartition proportionnelle des

charges faisan l'objet de la présente section (X) ne

peut être modifiée que de l'accord unanime des coproprié-

tales, sauf le poste "électricité" dont la réparti-

tion pourra être changée de l'accord ~~entente~~ des quatre/
cinqtièmes de l'ensemble des voix attachées à l'immeuble.

ARTICLE 78 - Tout copropriétaire qui, de son fait,

est cause de dépenses supplémentaires à charge de la com-
munauté, soit sur pied des articles 1383 et 1384 du code
civil, soit par défaillance volontaire, notamment par -

paiement tardif ou non paiement des provisions réclamées
par le syndic, frais de poursuites intentées à sa char-
ge, en ce expressément compris les honoraires de l'avo-
cat-conseil, devra supporter intégralement tous ces dé-
pours sans que la communauté doive intervenir dans ces
frais.

Aucune contestation ni réclamation, quelle que soit
sa nature ou son importance, ni même sa justification,
ne pourra jamais permettre la suspension d'un paiement
réclamé par le gérant; ces appels étant présumés justi-
fiés et faits de bonne foi.

Toute suspension de paiement est cause de trouble
et porte préjudice à la bonne administration de l'immeu-
ble elle ne peut être tolérée.

Il ne pourra y avoir lieu qu'à rectification posté-
rieure si une erreur est dûment constatée.

Aucune somme ne pourra jamais être consignée, les
copropriétaires étant censés renoncer expressément à ce
mode éventuel de libération; ils ne pourront donc en in-
voquer le bénéfice à l'appui de leur thèse.

Par souci de la sauvegarde des intérêts de tous les

copropriétaires et de la bonne administration de l'immeuble, les dispositions du présent article sont considérées comme capitales, même dans leurs détails.

Leur méconnaissance sape le principe même de la copropriété.

Par voie de conséquence, toutes les dispositions qui précèdent ne pourront jamais être modifiées que par l'unanimité des voix afférentes à l'ensemble des quotités indivises rattachées à l'immeuble (soit mille voix)

Elles ne pourront être éternuées par l'adoption d'un article ou d'une disposition qui serait de nature soit directement soit indirectement à en paralyser la totale application, à moins que cet article soit adopté à l'unanimité des voix (mille)

L'article 78 figure normalement dans la section des charges communes du fait qu'il se rapporte à leur paiement.

Pourtant, vu son importance primordiale, quelque reproduit dans le cadre du règlement d'ordre intérieur il est censé figurer au statut réel de l'immeuble.

SECTION X - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 79 - En cas de désaccord entre plusieurs

copropriétaires, ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, au sujet de l'interprétation ou de l'application du règlement de copropriété, comme aussi en cas de difficultés d'ordre pratique, le litige sera obligatoirement soumis à l'arbitrage.

Sauf accord entre parties sur la désignation de l'

arbitre, le syndic ou la partie la plus diligente s'adressera au président du Tribunal de première instance de Bruxelles qui nommera un arbitre qui tranchera le litige souverainement et sans appel.

Les frais d'arbitrage sont à charge de la partie

succombante.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra

supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité

des trois/quarts des voix attachées à l'ensemble de l'

immeuble (sept cent cinquante)

ARTICLE 80 - Les frais de l'établissement du pré-

sent acte constituent les premiers frais de copropriété

obligatoirement à charge de tous les copropriétaires. -

Ils s'élèvent à mille cinq cents francs par appartement.

ARTICLE 81 - Le règlement général (statut réel

et règlements d'ordre intérieur) présentement arrêté,

demeure annexé à l'acte de base reçu ce jour par Maître

Jean Claude STALLAERTS, notaire, à Saint-Josse-ten-Noode

Bruxelles, pour être soumis à la formalité de l'enregis-

trément et de transcription hypothécaire en même temps

que le dit acte de base.

ARTICLE 82 - Le règlement général de copropriété

est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et

futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'a-

venir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'im-

meuble un droit réel de propriété ou de jouissance.

Il est évidemment obligatoire pour tous ceux qui

occupent ou occuperont des locaux privés à quelque

titre que ce soit, et pour leur personnel.

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 inté-

ressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de

copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par

le seul fait d'être propriétaires occupants ou titulaires

d'un droit réel de propriété dans partie de l'immeuble,

dans tous les droits mais aussi dans toutes les obliga-

tions qui peuvent en résulter ou qui en résulteront.

ARTICLE 83 - Dans chaque convention ou contrat re-

latif à une portion de l'immeuble, les parties devront

faire élection de domicile attributif de juridiction à

Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera aussi élu de

plein droit dans l'immeuble même (et toutes les notifi-

cations, et commandements y seront valablement faites.

Suivent les signatures.

Enregistré à St-Josse-ten-Node (A.C. et Succ.) le

vingt et un mars 1958, vol. 116, fol. 47, c. 15, treize

rôles, quatre renvois - Regu : quarante francs (40)

Le Receveur (s) Denys.

POUR EXPEDITION CONFORME.

multicollations