1030

ETUDE

DE

Maître Pierre-Etienne de Fays, successeur de
MAITRE ETIENNE DE FAYS-GENIN

NOTAIRE

RUE GALLAIT, 154
1030 SCHAERBEEK-BRUXELLES

REPERTOIRE N° 13555 ACTE DU 12-4-1979

Immeuble à appartements
sis à Schaerbeek, avenue Rogier, 306

Acte de base

E DE BASE D.21/79
/OB. col.

L'an mil neuf cent septante-neuf.

Le douze avril.

Devant Nous, Maître Etienne de Fays-Genin, notaire résidant à Schaerbeek.

ONT COMPARU :

Monsieur Jean-Louis MELIS, constructeur, né à Schaerbeek, le vingt-huit juin mil neuf cent vingt, et son épouse, Madame Elise-Marie-Marguerite BRITTON, sans profession, née à Essen, le vingt-quatre janvier mil neuf cent vingt-et-un, demeurant ensemble à Schaerbeek, avenue Albert Giraud, 118.

Les époux Melis-Britton sont mariés sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage, et ils déclarent ne pas avoir modifié, ni confirmé à ce jour ledit régime matrimonial.

Lesquels ont déclaré et exposé :

I. Que de ladite communauté légale existant entre les époux Melis-Britton, dépend le bien suivant :

Commune de SCHAERBEEK.

Un terrain à bâtir, sis avenue Rogier, numéro 306, où, d'après titre, il présente un développement de façade de huit mètres quatre-vingt-trois centimètres, et contient en superficie huit ares quatorze centiares cinquante-cinq dixmilliares, cadastré section B, numéro 455/N/8 pour huit ares quatorze centiares, tenant à Knopen-De Fleur, Hendrik à Bruxelles; Swaertebroeckx, Marthe à 1200 Bruxelles; Poncelet-Erlichman, Jean à Bruxelles; l'Association sans but lucratif, "Les Amis Belges de l'Université de Jérusalem" à Bruxelles; Vermylen, Maria à Leefdaal; Degalle-Hernette, René, la veuve et les enfants à Bruxelles; la Société Coopérative de Locataires et de Constructions d'Habitations et de Logements Familiaux à Bruxelles ; Alexandre-Dequesne, Michel à Bruxelles; Martin-David, Albert et les héritiers ------

à Bruxelles; Bikar-Lessoir, Marie veuve et enfants à Bruxelles; Dalemans-Van Camp, Herman veuve et enfants à Bruxelles et la prédite avenue Rogier.

Origine de propriété.

1) Les comparants, prénommés, déclarent que le terrain prédécrit leur appartient en pleine propriété et jouissance, pour l'avoir acquis, avec des constructions actuellement démolies de 1) Madame Odette-Suzanne Brialix, retraitée, épouse séparée de fait de Monsieur René-Jules Raymond, à Contres (Loir-et-Cher); 2) Madame France-Simone Jules, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Marie-Marcel Saulnier, transporteur, à Noyers (Loiret-France); 3) Mademoiselle Lucette Jules, secrétaire de direction, à Blois (Loir et Cher-France); 4) Monsieur Guy Jules, chef d'équipe, époux de Madame Lucette-Jacqueline Cochereau, sans profession à Blois (Loir et Cher-France), aux termes d'un acte de vente reçu par Maîtres Etienne de Fays-Genin et Xavier Wets, notaires résidant à Schaerbeek, le quatre novembre mil neuf cent septante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-et-un décembre suivant, volume 8066, numéro 20.

Originairement le bien prédécrit appartenait à la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage, ayant existé entre Monsieur Jules Brialix, coiffeur, et son épouse, Madame Marie-Henriette Heyvaert, sans profession, à Molenbeek-Saint-Jean, pour l'avoir acquis en vente publique, suivant procès-verbal d'adjudication définitive, clôturé par Maître Valentin Delwart, notaire ayant résidé à Bruxelles, le six août mil neuf cent trente-cinq, transcrit.

Madame Marie-Henriette Heyvaert, prénommée, est décédée à Schaerbeek, le dix-sept février mil neuf cent soixante-neuf, sans délaisser d'héritiers légaux et réservataires, ni dans la ligne ascendante, ni dans la ligne descendante.

Aux termes de son testament olographe daté du trente-et-un mars mil neuf cent soixante-sept, déposé au rang des

minutes de Maître William Eyben, notaire à Bruxelles, le cinq mars mil neuf cent soixante-neuf, la défunte à institué comme légataire universel, Monsieur Jules Brialix. Celui-ci a été envoyé en possession de sa succession suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, en date du vingt-sept mai mil neuf cent soixante-neuf.

Monsieur Jules Brialix, prénommé, est décédé intestat à Bruxelles premier district, le dix-sept février mil neuf cent septante-quatre, sans délaisser d'héritier réservataire, ni dans la ligne ascendante, ni dans la ligne descendante, laissant comme seuls héritiers légaux; 1) sa soeur, Madame Raymond-Brialix; 2) ses nièces et neveu, venant par représentation de leur mère, Madame Mélina-Elise Brialix, épouse de Monsieur Georges Jules, soeur prédécédée du défunt, étant Madame Saulnier-Jules, Mademoiselle Lucette Jules et Monsieur Guy Jules, tous prénommés.

2) Que, sur le terrain prédécrit, ils font actuellement ériger un immeuble à appartements multiples.

3) Qu'ils ont confié la réalisation des plans de l'immeuble en cours de construction, à Monsieur Willy Omloo, architecte, demeurant à Schaerbeek, avenue Claeys, 40.

241.09.77

Autorisation de bâtir.

Les plans de l'immeuble en construction ont été approuvés par la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant, suivant autorisation de bâtir portant le numéro 12/768.486/5454 R, délivrée le sept avril mil neuf cent septante-sept, autorisation confirmée par des lettres émanant du Ministère des Affaires Bruxelloises du quatorze décembre mil neuf cent septante-sept, de la Commune de Schaerbeek du trois février mil neuf cent septante-huit et du Gouvernement Provincial du Brabant du trente mars mil neuf cent septante-huit, lesquels documents resteront ci-annexés.

Plans.

Les plans ci-après décrits feront l'objet d'un acte de dé-

12713 Voir 114.

pôt au rang des minutes du notaire soussigné ,
suivant acte de ce jour :
a) Le plan "F1" comprend l'ensemble du sous-sol et du parking, le rez-de-chaussée, l'étage type, la variante à l'étage type, l'étage technique, ainsi que l'implantation du terrain, et le détail de la cabine à haute tension.
b) Le plan "F2" comprend les façades avant et arrière, la coupe de l'immeuble, la délimitation des emplacements de parking.
c) Le plan "F3" comprend les modifications intérieures de distribution aux niveaux sous-sol, rez-de-chaussée, étages un à trois, étages quatre à six, étage sept.

II. Que ledit immeuble en construction sur le terrain prédécrit, se composera de :

I. PARTIES COMMUNES.

a/ Sous-sol : Le local mis à la disposition de la Société Intercom, Intercommunale régie par la loi du premier mars mil neuf cent vingt-deux, pour y installer un poste de transformation; la chaufferie avec sa cheminée et bouche de ventilation, l'escalier vers les étages, la fosse de l'ascenseur avec sa porte d'accès, le silo vide-ordures, le dégagement des compteurs d'eau, gaz et électricité.
b/ Rez-de-chaussée : Le porche d'entrée avec sa porte, l'entrée avec l'ensemble des boîtes aux lettres, la deuxième porte, le palier, l'escalier, la porte d'accès de l'ascenseur, la rampe d'accès vers les parkings.
c/ Les étages un, deux, trois, quatre, cinq, six et sept : L'escalier, le palier avec le portille d'accès au vide-ordures, la gaine avec tuyaux et compteurs, la porte de l'ascenceur et les deux faces extérieures des portes palières d'appartement.
d/ La toiture : La toiture même avec les diverses cheminées et bouches de ventilation, la cabine de machinerie d'ascenseur.
e/ Sur toute la hauteur de l'immeuble : La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

II. PARTIES PRIVATIVES.

a) Sous-sol : Les quatorze caves numérotées "RG, 1G à 6G, 1D à 6D et 7GD", faisant parties intégrantes des appartements respectifs, un local formant box pour voiture, un parking pour sept voitures dont les emplacements sont délimités par lignes blanches au sol.

Le box pour voiture comprend dix/millièmes des parties communes, y compris le terrain : 10/1.000

Chaque emplacement pour voiture comprend cinq/millièmes des parties communes, y compris le terrain, soit trente-cinq/millièmes : 35/1.000

b) Rez-de-chaussée : Un appartement côté gauche, portant le numéro "RG", se composant de : un hall de jour, une salle de séjour, une cuisine vers l'arrière, deux chambres vers l'arrière, un hall de nuit, une salle de bains, un water-closet, une cour et un jardin à l'arrière, l'appartement comprenant quatre-vingt-cinq/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain : 85/1.000

c) Etages un, deux et trois :

Un appartement, côté gauche, dénommé "1G - 2G - 3G", se composant de : un hall, une salle de séjour, une terrasse vers l'avant, une cuisine vers l'arrière, une chambre vers l'arrière, une salle de bains, un water-closet : chaque appartement comprenant septante/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain, soit ensemble deux cent dix/millièmes : 210/1.000

Un appartement, côté droit, dénommé "1D - 2D - 3D", se composant de : un hall de jour, une salle de séjour, une terrasse vers l'avant, une cuisine intérieure, une chambre

vers l'arrière, une salle de bains, un water-closet ; chaque appartement comprenant soixante/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain, soit ensemble cent quatre-vingts/millièmes : 180/1.000

d) Etages quatre, cinq et six :

Un appartement, côté gauche, dénommé "4G - 5G - 6G", se composant de : un hall de jour, une salle de séjour, une terrasse en façade avant, une cuisine à l'arrière, une salle de douches, une salle de bains, un water-closet, deux chambres vers l'arrière, un hall de nuit, un débarras, chaque appartement comprenant quatre-vingts/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain, soit ensemble deux cent quarante/millièmes : 240/1.000

Un appartement, côté droit, dénommé "4D - 5D - 6D", se composant de : un hall, un vestiaire, une salle de séjour, une terrasse en façade avant, une cuisine intérieure, une salle de bains, un water-closet, chaque appartement comprenant cinquante/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain, soit cent cinquante/millièmes : 150/1.000

e) Etage sept :

Un appartement, dénommé "7GD", se composant de : un hall avec vestiaire, un water-closet, une salle de séjour, une terrasse en façade avant, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, une chambres vers l'arrière, une terrasse en façade arrière, l'appartement comprenant nonante/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain : 90/1.000

Ensemble : mille/millièmes : 1.000/1.000

Dénomination des parkings, studios et appartements	Quote-part dans le coût du terrain	Millièmes de copropriété et d'indivision forcée
Parking 1	33.375,-	5
Parking 2	33.375,-	5
Parking 3	33.375,-	5
Parking 4	33.375,-	5
Parking 5	33.375,-	5
Parking 6	33.375,-	5
Parking 7	33.375,-	5
Box 1	60.075,-	10
Appartement R.G.	267.000,-	85
Appartement 1G	213.600,-	70
Appartement 1D	186.900,-	60
Appartement 2G	213.600,-	70
Appartement 2D	186.900,-	60
Appartement 3G	213.600,-	70
Appartement 3D	186.900,-	60
Appartement 4G	267.000,-	80
Appartement 4D	133.500,-	50
Appartement 5G	267.000,-	80
Appartement 5D	133.500,-	50
Appartement 6G	267.000,-	80
Appartement 6D	133.500,-	50
Appartement 7GD	240.300,-	90
Totaux	3.204.000,-Frs	1.000/1.000ièmes

MODIFICATIONS AU COURS DE LA CONSTRUCTION.

Principe.

L'immeuble sera construit conformément aux plans et cahier de charges régissant la construction.

Lesdits plans ont fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Modifications.

Les plans sont néanmoins donnés à titre de simples indi-

cations; tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés par les comparants, sans qu'ils aient à s'en justifier, mais à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des co-propriétaires. Ces modifications ne pourront davantage diminuer le volume ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus.

Les raisons pour lesquelles les comparants pourraient être amenés à modifier les plans en cours de construction, sont nombreuses. Par exemple :

a/ les cas où la solidité ou la sécurité de la construction l'exigent ou le rendent souhaitable;

b/ la mise en concordance des plans avec des matériaux nouveaux utilisés;

c/ des raisons d'ordre artistique, esthétique, technique ou urbanistique.

Ces cas sont cités à titre exemplatif et non limitatif.

Plus spécialement, les comparants se réservent le droit jusqu'à l'achèvement des constructions :

a) d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements ou autres locaux privatifs en un seul;

b) de subdiviser un appartement ou un autre local privatif et dès lors en ventiler les quotités;

c) de procéder de la même façon pour les garages et les caves ;

d) de déplacer une cave à compteurs, les emplacements de parking et garage et de modifier en conséquence les corridors et voies d'accès;

e) de transformer les garages ou emplacements de parking par des caves et vice-versa;

f) de transformer les garages en emplacements de parking et vice-versa;

Ces modifications ne sont citées qu'à titre exemplatif et

non limitatif.
Les modifications éventuelles à la répartition des quotités dans les parties communes, seront décrites dans les actes de vente.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis de constater authentiquement leur volonté de placer l'immeuble dont il s'agit, et décrit ci-dessus, sous le régime de la co-propriété et de l'indivision forcée, organisé par l'article 577/bis de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, comportant sa division en appartements et autres parties privatives tels que décrits ci-dessus, ayant chacun à titre d'accessoire inséparable, le nombre de quotités dans les parties communes, tel qu'il est établi ci-dessus.
Outre les parties communes de l'immeuble à appartements proprement dites, et décrites ci-dessus, ces parties communes comprennent :
- le terrain avec ses clôtures éventuelles à l'exception du jardin arrière;
- les fondations de l'immeuble ou bâtiment;
- les colonnes portantes;
- les conduites, gaines et canalisations de toute nature, et les descentes des eaux pluviales et résiduaires, les vides-poubelles;
- les murs, toiture et corniches.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée dès l'aliénation d'une partie privative de l'immeuble dont question, les appartements et autres locaux privatifs, en fonds distincts, susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort, et de tous contrats.
Chacun des appartements et des locaux privatifs comporte:
a/ la partie en propriété privative et exclusive ;
b/ le nombre de quotités dans l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de co-propriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes, qui en sont l'accessoire. L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement ou un local privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes.
La création de ces appartements et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.
Les appartements et locaux privatifs figurent aux plans dont question ci-dessus, et sont décrits au présent acte de base.

SERVITUDES.

Outre les servitudes au profit et à charge réciproque de tous et de chacun des locaux privatifs, dont l'immeuble sera constitué par suite de sa division horizontale, les comparants déclarent que l'acte précité à l'origine de propriété qui précède, reçu par les notaires Etienne de Fays-Genin et Xavier Wets, le quatre novembre mil neuf cent septante-six, stipule entre autres les conditions suivantes, ci-après littéralement reproduites :
" Il résulte d'un acte reçu par le notaire Delvaux à
" Etterbeek, le vingt-et-un avril mil neuf cent vingt,
" littéralement ce qui suit :
""Les pignons et murs entourant la propriété vendue
""sont mitoyens depuis les fondations jusqu'à l'héberge,
""le vendeur se réservant les mitoyennetés des murs éta-
""blis à la limite des biens restant lui appartenir.
""Les acquéreurs devront maintenir l'ancrage établi au
""grenier, pour relier l'immeuble vendu avec les maisons
""voisines.""

ANTENNE DE TELEVISION ET DE RADIO.

La pose d'une antenne, de quelque nature qu'elle soit, est

interdite sur la toiture, sur les terrasses et sur toute partie commune de l'immeuble.

RESERVE DE MITOYENNETE.

Les comparants aux présentes se réservent 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 a uniquement pour but de permettre aux comparants de toucher à leur profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins, qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les comparants aux présentes auront le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour les comparants aux présentes ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des co-propriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devraient prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

CONTRAT DE VENTE.

A) Livraison.

Dès la naissance du contrat de vente, le vendeur a l'obligation de livrer la chose vendue et des accessoires, clés sur portes, conformément aux articles 1582 et suivants du Code Civil, dans les conditions de qualité, de délai et de garantie, qui sont fixées par l'acte de base et ses annexes, ainsi que par l'acte authentique de vente.

L'acheteur a l'obligation de prendre livraison de la chose vendue et d'en payer le prix, conformément aux articles précités du Code civil et plus spécialement aux articles 1650 et suivants, et aux époques prévues ci-après sous C).

B) Prix de vente.

Le prix de vente constitue un forfait.

Outre ce prix, l'acheteur devra payer :

a/ les frais de compteurs et les frais de leur raccordement et branchements, l'installation du téléphone;

b/les frais de l'acte de vente et la TVA en vigueur le jour du paiement;

c/ la taxe de bâtisse;

d/ sa quote-part dans les frais de chauffage avant réception;

e/ les frais de gérance ordinaires à partir de la signature du compromis de vente;

f/ sa quote-part dans les frais et honoraires d'un acte de base, fixée à soixante francs par millième.

Tous les acquéreurs auront droit à une copie de cet acte de base, moyennant le paiement de mille deux cents francs.

C) Exigibilité des paiements.

Un acquéreur ne pourra, sous aucun prétexte, retarder un paiement à faire.

En tout état de cause, le prix de vente devra être payé avant la prise de possession des biens vendus.

A défaut de paiement aux époques stipulées, toute somme devenue exigible, sera productive de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux de un franc vingt-cinq centimes pour cent francs par mois, net d'impôts mis ou à mettre, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Tout mois commencé est compté pour un mois entier.

En outre, après commandement resté totalement ou partielle-

ment infructueux durant dix jours, tout le solde du prix de vente, deviendra de plein droit exigible et productif, à partir du commandement jusqu'au paiement, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de un franc vingt-cinq centimes pour cent francs par mois.
Le vendeur aura le droit, dans ce cas, soit de poursuivre l'exécution de la vente par toutes voies de droit, soit de faire procéder à la vente des biens vendus, le tout sans préjudice à l'exercice, simultané ou non, de tous autres moyens de poursuite et d'exécution.
L'acheteur supportera tous les frais découlant de l'inobservation par lui de ses engagements.

D) Garanties de l'acheteur.

Après la livraison du bien vendu, le vendeur n'est plus tenu des vices apparents, conformément à l'article 1642 du Code civil.
Il reste néanmoins tenu des vices cachés conformément à l'article 1643 du même Code. Cette garantie est toutefois limitée comme suit :

1) En ce qui concerne les vices du sol, gros-oeuvre, toiture et égoûts : dix ans.
2) En ce qui concerne les pierres de revêtement et autres éléments de façades extérieures : deux ans.
3) En ce qui concerne le chauffage, ascenseur, plomberie, électricité, pavement: un an.
4) En ce qui concerne la vitrerie et la tapisserie : aucune garantie.
5) En ce qui concerne les autres corps de métier : six mois.

La durée de garantie prend cours pour les parties privatives et communes, le jour de l'envoi de la lettre recommandée invitant l'acheteur à procéder à la réception définitive de son bien.
La garantie est limitée au remplacement ou à la réfection

dans le plus bref délai, des travaux défectueux à l'exclusion de toute indemnité quelconque, notamment pour perte de jouissance.
Les actions pour vices cachés doivent être intentées par l'acheteur avant l'expiration des délais fixés ci-dessus, sous peine de forclusion.
E) Garanties du vendeur.
Pour sûreté et garantie du solde du prix de la vente, il sera pris lors de la transcription de l'acte de vente, inscription d'office prévue par la loi.
Si le vendeur donnait dispense d'inscription d'office, il aurait néanmoins le droit de prendre inscription conventionnelle pour le solde dû.
Dans ce cas il sera de règle que le vendeur ne devra donner mainlevée de cette inscription qu'après paiement intégral de toutes les sommes dues par l'acheteur.
Il sera interdit à l'acquéreur d'aliéner le bien vendu, avant le paiement intégral du prix de vente.
Il ne pourra hypothéquer le bien acquis, sans l'accord écrit du vendeur, lequel ne donnera cet accord que si les fonds à provenir de l'emprunt sont suffisants pour assurer le paiement du solde dû et pour autant seulement que l'acte d'emprunt contienne délégation irrévocable au profit du vendeur de recevoir l'intégralité des sommes empruntées, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant l'échelle de paiement stipulée.

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE.

Les comparants aux présentes ont établi un "Règlement général de Co-propriété", dans le but de déterminer les droits de propriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive des co-propriétaires dans les dépenses communes.
Ce "Règlement général de Co-propriété" comporte :

1/ Le statut réel, comprenant :
a/les dispositions qui précèdent relatives à la description générale et à la division de l'immeuble, et, notamment la distinction des parties communes et des parties privatives, la création des appartements, emplacements pour voitures et autres locaux privatifs, avec le nombre de quotités indivises qui leur sont rattachées;
b/ les dispositions qui suivent, sous le titre "Statut réel de l'immeuble".
2/ Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble à construire et aux détails de la vie en commun. Ce "Règlement d'ordre intérieur" n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble à ériger; il est susceptible de modification dans la mesure et dans les conditions qu'il détermine.

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE.

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1. Définition.
Suivant la division horizontale de l'immeuble dont il s'agit, effectuée conformément à l'article 577/bis du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), le présent "Règlement général de Co-propriété" est établi dans le but de déterminer les droits de propriété et de co-propriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées, et de fixer la part contributive de chacun des co-propriétaires dans les dépenses communes.
Ce "Règlement général de Co-propriété" comporte :
a) 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.
b) Le REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR relatif à la jouissance

de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.
Le présent "Règlement général de Co-propriété" oblige tous les titulaires actuels ou futurs de droits dans la propriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble, et leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 2. Division.
L'immeuble comporte :
a/ Des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et :
b/ Des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les co-propriétaires, chacun pour une fraction indiquée à l'acte de base. Il est stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite de modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation des parties communes, telle qu'elle est établie dans l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité absolue de tous les copropriétaires.

ARTICLE 3. Parties privatives.
Les parties privatives de l'immeuble sont celles qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire, et qui constituent l'appartement ou autre local privatif proprement dit, à l'exclusion des parties communes, telles que :
Les planchers ou autres revêtements des sols ou des murs, les cloisons intérieures non portantes avec leurs portes et fenêtres, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et locaux privatifs, les fenêtres sur rue et cour, avec leurs volets, persiennes et garde-corps , les faces intérieures des portes palières et les portes des caves

boxes, les revêtements de balcons et terrasses éventuelles, les plafonnages, la décoration intérieure, toutes les canalisations intérieures réservées à leur usage exclusif, le parlophone, ouvre-porte, sonneries, boîtes aux lettres, plaques indicatives, chute vide-poubelle, etcoetera.
Cette énonciation est d'ailleurs exemplative et non limitative.
La cour et le jardin à l'arrière de l'immeuble font partie intégrante de l'appartement "RC".
L'entretien régulier du jardin incombe exclusivement au propriétaire de cet appartement.
ARTICLE 4. Parties communes.
Les parties communes à l'ensemble des co-propriétaires et partant, placées sous le régime de l'indivision forcée, sont toutes celles qui ne sont pas affectées par le présent règlement et par l'acte de base à l'usage exclusif ou particulier d'un propriétaire, à un des appartements et locaux privatifs ou celles qui sont, sauf dérogation, déclarées telles par la loi ou l'usage, et notamment :
Le terrain avec ses clôtures à l'exclusion du jardin arrière et de la cour, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcoetera), les murs portants, les murs et décorations de façade, les balcons et la toiture, les cabines, les coffres-gaines et têtes de cheminées, les aéras, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et autres à usage commun, les fosses, les escaliers, l'ascenseur, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, et les paliers avec toutes leurs garnitures, installation électrique, revêtements etcoetera. Les armoires cache-compteurs, les sous-sols, à l'exception des locaux privés, les portes d'entrée de l'immeuble, les parties communes du parlophone, ouvre-porte et sonneries d'entrée de l'immeuble, les appareils

d'éclairage des paliers communs; les diverses canalisations avec leurs raccordements, les corniches et membrons, et d'une manière générale toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires, suivant ce qui est dit ci-avant ou qui sont considérées comme parties communes, selon la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et par les usages non-contraires au présent règlement.
L'énumération ci-dessus n'est d'ailleurs pas limitative mais exemplative et doit être complétée par ce qui est dit ci-dessus aux sections "Parties communes" et "Division de l'immeuble".

ARTICLE 5. Droits et obligations aux :

a) Parties privatives :

1/ Chacun des co-propriétaires dispose et jouit de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent règlement, et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

2/ Chaque co-propriétaire peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de son appartement et autres locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui pourraient en être la conséquence pour les parties communes et les locaux privatifs des autres propriétaires.

3/ Chaque propriétaire pourra donner sa propriété privative en location à des personnes honorables et solvables, dont il restera responsable vis-à-vis des autres co-propriétaires. La location de fractions de lots est interdite. Il est toutefois entendu que la location "meublée" ou "non meublée" est autorisée.

4/ Chaque co-propriétaire pourra placer des volets, des persiennes, des rideaux ou autres dispositifs de protec-

tion, à condition cependant qu'ils soient d'un modèle agréé par l'assemblée générale.

5/ Les co-propriétaires et leurs locataires devront donner au gérant de l'immeuble libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées. Ils doivent également donner accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants de réparations et travaux aux parties communes ou aux parties privatives des autres co-propriétaires, si nécessaire.

A moins qu'il ne s'agisse d'un cas d'absolue urgence (exemple : rupture d'une conduite d'eau ou de gaz), l'accès des parties privatives aux personnes susdites, n'est pas autorisé qu'après en avoir référé au propriétaire intéressé.

6/ Lorsqu'un co-propriétaire néglige d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété privative et cause par son inaction des dégâts ou des préjudices quelconques soit aux parties communes, soit à d'autres propriétaires, le gérant a tous pouvoirs pour faire exécuter, aux frais du propriétaire en défaut, les réparations urgentes, après en avoir fait rapport au Conseil de Gérance.

b) Parties communes :

1) L'ensemble des parties communes de l'immeuble est à la disposition réciproque de tous les co-propriétaires, conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec leurs droits respectifs.

2) L'entretien, les réparations, modifications et transformations aux parties communes s'effectueront par les soins des co-propriétaires, sous les ordres du gérant, et la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou celui désigné par l'assemblée des co-propriétaires, sauf déro-

gation ci-après :

a/ Le gérant a plein pouvoir pour faire exécuter les réparations et travaux présentant un caractère d'absolue urgence, sans devoir recourir à l'autorisation des co-propriétaires. Les propriétaires ne pourront jamais mettre obstacle à l'intervention du gérant, en tels cas, ni en contester la validité.

b/ Les travaux indispensables, mais non-urgents, seront décidés par le Conseil de Gérance, qui sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

c/ Les réparations et travaux non-indispensables, mais ayant pour objet un embellissement, pourront être demandés par les co-propriétaires possédant ensemble au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à l'assemblée générale.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité absolue de tous les co-propriétaires. Toutefois ces travaux et réparations pourront être décidés par une majorité de co-propriétaires représentant les trois/quarts des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

3) L'entretien et les réparations à effectuer au parking, à la rampe d'accès, à la porte, à l'éclairage etcoetera seront supportés uniquement par les co-propriétaires des parkings de la même manière que spécifié au paragraphe 2.

4) Les co-propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

5) L'emplacement, le modèle et les dimensions des plaques à placer sur les façades, dans le hall d'entrée, sur les boîtes aux lettres et portes palières, seront déterminés par le gérant.

ARTICLE 6. Assurances.

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite pour tous les co-propriétaires à la même compagnie, par les soins du gérant. Les premières assurances seront souscrites par le constructeur de l'immeuble, pour une durée qui ne pourra dépasser dix ans, et pour les montants qu'il détermine.

Ces premières assurances, souscrites par le constructeur devront obligatoirement être reprises par les différents acquéreurs au prorata de leurs quotités respectives. La première assemblée générale décidera d'une augmentation ou d'une diminution des risques. Chaque propriétaire recevra une copie des polices.

Les assurances couvriront :

1/ Incendie, explosion, tempête, foudre, chute d'avions dégâts des eaux des bâtiments et mobilier commun, le recours des voisins, le recours des locataires, le chômage immobilier, les risques électriques, les frais de déblais et pompiers, la responsabilité locative et d'occupants et autres accessoires d'usage.

2/ La responsabilité civile de l'ensemble de l'immeuble et la responsabilité civile couvrant les accidents causés à des tiers par les préposés et ceux causés par l'usage de l'ascenseur, y compris la responsabilité civile dans le chef des co-propriétaires.

3/ Les assurances-loi de la femme d'ouvrage ou autres préposés.

Surprime :

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des co-propriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement, pour toutes surprimes personnelles à un des co-propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive du co-propriétaire en question

Sinistres :
En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le gérant en présence d'un ou plusieurs co-propriétaires, à désigner par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt dans les conditions à déterminer par cette assemblée. Toutefois, il sera tenu compte des droits légaux des créanciers privilégiés et hypothécaires et leur intervention devra être demandée.
Utilisation des indemnités :
1) Sinistre 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 la co-propriété. L'excédent éventuel restera acquis à la co-propriété.
2) Sinistre total :
L'indemnité devra être employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des co-propriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble. En cas d'insuffisance de l'indemnité, le supplément sera à charge de la co-propriété et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. A défaut de paiement dans ledit délai, les intérêts au taux appliqué par les sociétés hypothécaires pour leur prêts ordinaires, courront de plein droit, sans mise en demeure. Les co-propriétaires qui auraient voté pour la reconstruction, seront tenus de reprendre dans le mois de la décision, tous les droits dans l'immeuble sinistré, des co-propriétaires qui auraient voté contre la reconstruction ou ceux qui n'auraient pas pris part au vote. A défaut d'accord, le prix de cette cession sera déterminé par deux

experts nommés par le Tribunal de Première Instance 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 pour les départager. Le prix sera payé au comptant.
Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin, et les parties communes seront ou partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.
Dérogations :
1/ Les co-propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que les assurances sont faites pour des montants insuffisants, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.
2/ Si des embellissements ont été effectués par des co-propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais.
Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent qui pourrait être alloué par suite de cette assurance supplémentaire. Ils en disposeront en pleine propriété et en toute liberté.
ARTICLE 7. Service et administration de l'immeuble.
L'assemblée générale des co-propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Les décisions lient tous les co-propriétaires, même les absents et opposants dûment convoqués.
L'assemblée générale ordinaire se tiendra d'office chaque année dans la commune de la situation du bien, aux lieu,

jour et heure indiqués dans les convocations.
L'assemblée générale extraordinaire est convoquée à la diligence du Président ou 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 un/tiers des parties communes. En cas d'inaction du Président ou gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par le plus diligent des co-propriétaires.

Convocation :

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 par ce dernier. Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai sera de cinq jours au moins et de quinze jours au plus.

Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.
Tous les points de l'ordre du jour doivent, d'une manière très claire, être indiqués dans les convocations. Les délibérations ne pourront porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf si tous les co-propriétaires sont présents à l'assemblée. Chaque propriétaire a le droit de demander par écrit l'inscription à l'ordre du jour, de questions l'intéressant.

Composition :

L'assemblée générale se compose de tous les co-propriétaires de l'immeuble, quel que soit le nombre de leurs millièmes. La liste des présences établira la composition.
Si le gérant n'est pas co-propriétaire, il sera néanmoins

convoqué et assistera à l'assemblée avec voix consultative, à moins qu'il n'assiste en qualité de mandataire d'un ou de plusieurs co-propriétaires.
Tout co-propriétaire peut signer, se faire représenter, soit par le gérant, soit par un autre co-propriétaire, porteur d'une procuration écrite.
Celle-ci devra stipuler expressément si elle est générale ou si elle ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'elle déterminera, faute de quoi elle sera réputée inexistante vis-à-vis des autres co-propriétaires.
Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des co-propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-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.
A défaut d'avoir signalé au gérant un tel état d'indivision, et signalé à qui les convocations doivent être adressées, celles-ci seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.
La procuration qui sera donnée au dit représentant ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

<u>Voix</u> :

Les co-propriétaires disposent en principe chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes ou quotités dans les parties communes.
Nul ne peut cependant prendre part au vote pour un nombre de voix dépassant la cinquième partie du nombre de voix attachées à l'ensemble des quotités ou des deux/

cinquième du nombre des voix attachées aux quotités présentes ou représentées.

Quorum :

Pour que les décisions soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des millièmes, sauf s'il s'agit d'une assemblée réunie après une seconde convocation.

Majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées, sauf dans le cas où une majorité plus forte, ou même l'unanimité est exigée, soit par les présentes, soit par l'acte de base. En cas de parité des voix, la proposition est rejetée.

Procès-verbal :

Les délibérations des assemblées, tant ordinaires qu' extraordinaires, seront constatées par des procès-verbaux, à conserver par le gérant dans les archives de l' immeuble.

Ils seront signés par le Président, et le gérant et les co-propriétaires qui en feront la demande. Les convocations et procurations y resteront annexées. Tout co-propriétaire est admis à consulter ces procès-verbaux et ses annexes en présence du gérant ; ils pourront également en demander des copies ou extraits, à leurs frais. Ces copies ou extraits seront valablement signés par le gérant.

Conseil de gérance :

L'assemblée générale forme en son sein son bureau pour le temps qu'elle détermine. Le bureau est composé du Président et d'un ou deux assesseurs qui sont élus à la simple majorité des voix et sont rééligibles.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de Gérance avec voix consultative. Le Conseil de Gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres

sont présents; les décisions seront prises à la majorité.
Le Conseil de Gérance a notamment pour mission :
a) surveiller la gestion de l'immeuble ;
b) examiner les comptes de l'immeuble;
c) ordonner les travaux indispensables non-urgents;
d) donner ordre au gérant de congédier la femme d'ouvrage s'il y a lieu ;
e) faire rapport à l'assemblée.

Gérant :

L'assemblée générale fait appel aux services d'un gérant, co-propriétaire ou non, et fixera la durée de son mandat et ses émoluments. A défaut de gérant, ou s'il est absent ou défaillant, le propriétaire qui possède le plus grand nombre de quotités dans les parties communes, en fait fonction. Les constructeurs de l'immeuble en font fonction d'office jusqu'à la première assemblée générale, après l'achèvement de l'immeuble. Les émoluments, qui commenceront à courir dès l'achèvement de l'immeuble, seront majorés des débours, des frais de téléphone, timbres, déplacements, etcoetera.

Le gérant a dans ses attributions :

1) Veiller au bon entretien des parties communes et à la tranquillité et au bon ordre de l'immeuble; il en réfère immédiatement en cas de besoin au Conseil de Gérance.
2) Exécuter les décisions prises par l'assemblée générale et le Conseil de Gérance.
3) Commander et faire exécuter sous sa surveillance, les réparations et travaux d'une urgence absolue.
4) Comptabiliser les recettes et dépenses communes, les recevoir et les payer; en présenter trimestriellement le décompte à chaque propriétaire; assurer la garde des archives de la co-propriété.

5) Souscrire au nom de la co-propriété les contrats d'assurance.

6) Engager et révoquer la femme d'ouvrage; veiller au service d'entretien.

7) Représenter la co-propriété en justice et vis-à-vis des tiers. En souscrivant aux présentes, les co-propriétaires lui donnent mandat contractuel et irrévocable, stipulant tant en leur nom personnel que pour leurs ayants-droit, à cette fin.

8) Le gérant de l'immeuble signera la demande d'abonnement aux Services des Eaux, du Gaz et de l'Electricité, au nom de la copropriété et de tous les co-propriétaires des appartements ou des locaux privatifs.

Il signera également au nom de la co-propriété et de tous les co-propriétaires, la reprise du contrat de location des calorimètres de radiateur du chauffage.

Il paiera les factures relatives à la location des compteurs et à la consommation enregistrée par ceux-ci. En cas de changement de propriétaire d'un ou de plusieurs appartements, il communiquera aussitôt le nom du nouveau propriétaire aux sociétés distributrices intéressées.

Femme d'ouvrage :

Le gérant engage la femme d'ouvrage aux conditions habituelles, fixe sa rémunération et détermine sa tâche; il pourra également la congédier.

La femme d'ouvrage n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

ARTICLE 8. Répartition des charges et recettes communes.

Toutes les charges et recettes communes sont supportées ou acquises par les co-propriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-après concernant l'ascenseur.

Ce régime a un caractère forfaitaire et ne peut modifié que d'un accord unanime des co-propriétaires.

A défaut par les co-propriétaires de verser les provisions réclamées par le gérant, ou de couvrir ce dernier

de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans les huit jours d'un rappel, le gérant est autorisé, pour le recouvrement des charges communes :

- à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage des parties privatives du défaillant;
- à toucher tous les loyers revenant au défaillant et ce, après assignation. Le locataire ne pourra s'y opposer et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes ainsi par lui versées, toutes délégations contractuelles et irrévocables étant données au gérant par tous les co-propriétaires souscrivant aux présentes
- à réclamer aux autres co-propriétaires, en proportion de leur part proportionnelle, la quote-part du défaillant.

Sans préjudice de toutes condamnations qui seraient prononcées contre le défaillant, ce dernier est responsable vis-à-vis de la co-propriété, des frais de recouvrement exposés par elle, y compris les honoraires des avocats et experts.

A partir d'un envoi d' un rappel et sans autre mise en demeure, toutes sommes réclamées seront majorées de deux pour cent par mois de retard de paiement à laquelle s'ajoute une indemnité forfaitaire, d'office, de mille francs.

2/0.

Charges communes :

Sont réputées charges communes :

1/ Le salaire et les charges sociales de la femme de ouvrage ou autres préposés.

2/ Les débours et émoluments du gérant

3/ Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de renouvellement du mobilier commun, les frais d'achat de matériel d'entretien des parties communes, et les frais d'éclairage et chauffage des parties communes.

4/ Les honoraires de l'architecte de l'immeuble, lorsqu'il est fait appel à son intervention pour une question

concernant, à un même degré, tous les co-propriétaires.

5/ Les primes d'assurances contractées dans l'intérêt commun.

6/ Les taxes et impôts généralement quelconques relatifs à l'immeuble, à moins que ces taxes et impôts aient été établis directement au nom de chacun des co-propriétaires.

7/ Les frais éventuels de recouvrement de la quote-part dans les dépenses communes et les frais éventuels de poursuite contre un co-propriétaire défaillant.

Cette énumération est exemplative et non limitative.
Elle vise toutes les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties communes, dont il est question au statut de l'immeuble, mais sans préjudice au recours que la co-propriété pourrait avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou co-propriétaire. Toutefois, dans le cas où un co-propriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.
En cas de contestation entre le gérant et un co-propriétaire, concernant une somme à payer, ce dernier devra verser la somme réclamée avant de pouvoir porter le litige devant l'assemblée générale qui décidera, sauf son recours devant les tribunaux.

Ascenseur.

Tous les frais inhérents à l'ascenseur, rien excepté, et notamment les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de remplacement des machineries, les frais d'assurances et notamment les assurances contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, seront supportés par les propriétaires des appartements dans les proportions suivantes :

Répartition des charges de l'ascenseur :

Appartements	Millièmes
RG	25
1G	50
1D	50
2G	60
2D	60
3G	70
3D	70
4G	90
4D	55
5G	100
5D	65
6G	110
6D	75
7GD	120
	1.000/1.000èmes

Recettes communes.

Toutes recettes qui seront effectuées, soit à raison des parties communes, soit à raison de l'administration de l'immeuble, sont réputées "recettes communes".

Règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 9. Mode d'occupation.

1) Tous les co-propriétaires, leurs locataires, hôtes et domestiques, et autres occupants de l'immeuble, devront toujours l'occuper et jouir de l'immeuble, suivant la notion juridique du "bon père de famille". Ils devront veiller à ce que la tranquillité et le standing de l'immeuble ne soient en aucun cas troublés par leur fait, celui des personnes à leur service et dont ils répondent, de leurs locataires et des visiteurs.

Les appartements doivent exclusivement être destinés

à l'usage d'habitation et d'exercice de professions libérales ou similaires.

2) Les animaux tels que chiens, chats, oiseaux, ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux autres occupants. L'assemblée générale statuant à la simple majorité, pourra toujours retirer ladite tolérance. Les perroquets et perruches sont défendus.

3) Les tuyaux d'amenée du gaz utilisés dans l'immeuble seront rigides et métalliques.

4) Les co-propriétaires, locataires et habitants de l'immeuble devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de la police et de la voirie, et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

5) Les ventes publiques sont strictement défendues dans l'immeuble.

6) Les entrants et/ou sortants feront constater par le gérant toutes dégradations antérieurement au passage de leurs déménageurs. Faute de se conformer à cette situation, ils seront rendus responsables de toutes dégradations constatées après le passage desdits déménageurs. En cas de location et/ou de sous-location, le co-propriétaire visé sera responsable de tous dégâts commis aux parties communes par son locataire et/ou sous-locataire.

7) Les co-propriétaires et les occupants de l'immeuble ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; les instruments de musique, quels qu'ils soient, sont défendus.

L'emploi de radios et de télévisions est autorisé, mais les occupants qui en font usage sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela quel

que soit le moment du jour ou de la nuit. L'utilisation de ces appareils, ainsi que de transistors et tourne-disques est formellement interdite sur les terrasses et balcons, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble.

8) Il est défendu d'encombrer les parties communes de quelque manière que ce soit; il est notamment défendu de garer ou placer des vélos, voitures d'enfant, jouets, etcoetera, dans les parties communes, ni d'y déposer quoi que ce soit.

9) Lors des emménagements et déménagements, il sera strictement interdit d'utiliser l'ascenseur.
Un anneau destiné à l'accrochage d'une poulie est prévu sous la corniche du sixième étage.
Afin d'en permettre l'utilisation, l'occupant du septième étage donnera accès à sa terrasse avant à l'occasion de tout amménagement ou déménagement.

10) Dans les parkings et leurs dépendances, il est interdit de stocker de l'essence ou autres produits inflammables, de procéder au nettoyage des voitures, ou à n'importe quel autre travail, d'y entreposer des objets, d'y faire tourner les moteurs à l'arrêt ou de maintenir ouverte la porte d'accès au parking.

ARTICLE 10. Mutations.

1/ Les parties intéressées devront avertir le gérant, dans le mois, de toutes les mutations entre vifs, ou par suite de décès, de tout ou partie d'une propriété privée de l'immeuble, et lui faire connaître le nom et l'adresse des nouveaux propriétaires. Les nouveaux propriétaires veilleront, lors de la mutation, au paiement par l'ancien propriétaire de sa quote-part dans les dépenses communes, faute de rester personnellement responsables vis-à-vis de la co-propriété, au versement de tou-

tes sommes restées dues, sauf leur recours contre l'ancien propriétaire.

2/ Les baux consentis par les propriétaires ou usufruitiers contiendront l'engagement des locataires, d'habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du présent règlement de co-propriété.

3/ Tous les actes de mutations et de locations devront contenir la mention que le nouveau propriétaire, usufruitier et locataire a pris connaissance du présent règlement général de co-propriété, et que ces derniers seront tenus de le respecter dans tous ses termes.

ARTICLE 11. Dispositions diverses.

Toutes difficultés auxquelles pourront donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, entre les co-propriétaires et entre le gérant et les co-propriétaires, seront soumises à l'arbitrage de l'assemblée générale, saisie du différend en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, la contestation pourra être portée par la partie la plus diligente devant les tribunaux.

Seuls les tribunaux du lieu de l'immeuble seront compétents.

ARTICLE 12. Diffusion.

Il sera délivré des copies dudit acte de base aux frais des intéressés qui en feront la demande, moyennant le paiement de la somme de mille deux cents francs.

Les premiers acquéreurs intéressés pourront en demander une traduction libre en la langue néerlandaise. Cette traduction libre sera remise à leurs frais, mais uniquement à titre de renseignement, et sans garantie quelconque.

En cas de contestation, seul le texte transcrit au bureau des hypothèques pourra être invoqué.

Annexes.

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être annexées aux présentes, l'autorisation de bâtir délivrée par la Députation permanente du Conseil du Brabant, le sept avril mil neuf cent septante-sept et les lettres de confirmation remise par le Ministère des Affaires Bruxelloises, le quatorze décembre mil neuf cent septante-sept, par la Commune de Schaerbeek, le trois février mil neuf cent septante-huit, et par le Gouvernement Provincial, le trente mars mil neuf cent septante-huit.

Ces documents forment avec les présentes, 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 annexes signées par les comparants comme ils agissent, demeureront ci-annexées, après avoir été signées "ne varietur" par les parties et le notaire. Elles seront enregistrées en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

Les comparants reconnaissent que les signatures et paraphes qui y sont apposés, émanent bien d'eux; ils confirment et réitèrent, pour autant que de besoin, toutes les conventions, clauses et conditions, contenues dans lesdites annexes, avec rétro activité à compter de leur date, voulant qu'au moyen des présentes, ces documents acquièrent tous les effets d'un acte authentique, et qu'il en soit délivré toutes grosses et expéditions, et tous extraits nécessaires.

Mandat.

Par son adhésion à l'acte de base et de ses annexes, dont chaque futur acquéreur d'appartement ou garage recevra la copie intégrale lors de la signature du compromis de vente, il est censé donner mandat irrévocable à Monsieur Melis pour le représenter aux actes modificatifs éventuels dudit acte de base.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les comparants déclarent élire domicile dans leur demeure préindiquée.

Certificat d'état civil.

Le notaire soussigné, au vu de pièces officielles requises par la loi, certifie l'identité des comparants, telle qu'énoncée ci-dessus.

Dont acte.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré dix-huit rôles, trois renvois à Schaerbeek II, le treize avril 1900 septante-neuf. Vol. 391, fol. 63, case 1. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) R. BAISE.

POUR EXPEDITION CONFORME, délivrée par Maître Pierre-Etienne de Fays, notaire à Schaerbeek, détenteur des minutes de Maître Etienne de Fays-Genin, notaire ayant résidé à Schaerbeek.

Transcrit à Bruxelles 3
le 3.5.79 Vol. 8516 n° 1
Inscr. d'office Vol. / n° /

ETUDE

DE

Mtre Etienne de FAYS-GENIN

NOTAIRE

A

SCHAERBEEK

RUE GALLAIT, 164

1030 BRUXELLES

TEL. (02) 216.89.91

Rep. n° ..... acte du .....

N.B. Si les inscriptions hypothécaires n'ont pas été renouvelées dans les 15 années de leur date, elles cessent leur effet (art. 90 de la loi du 16-12-1851)