

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

**REGLEMENT D'ORDRE
INTERIEUR**

DE LA

« Résidence Boccaccio »

Sise Chaussée de Waterloo 1329

À

UCCLE

VERSION ADAPTEE A LA LOI DU 2 JUIN 2010

Etude de Maître André van der VORST, notaire
38-40 rue Defacqz,
1050 Bruxelles
Défenteur des minutes des Notaires
Camille HAUCHAMPS et· Jacques VAN WETTER

RESIDENCE
BOCCACCIO
A UCCLE – FORT JACO

ACTE DE BASE

COORDINATION.

-acte du notaire Bernard de San à Waterloo du 13 décembre 1978, transcrit à Bruxelles (deuxième bureau), le 26 janvier 1979, volume 8309 numéro 1.

- acte du Notaire Bernard de San à Waterloo du 7 mars 1979, transcrit à Bruxelles (deuxième bureau), le trente mars 1979, volume 8334 numéro 3.

- acte du notaire André van der VORST, à Ixelles du 25 mars 1982, transcrit à Bruxelles (deuxième bureau), le vingt-neuf avril 1982, volume 8803 numéro 13.

L'an mil neuf cent septante-huit.

Le treize décembre.

Devant Nous,. Maître Bernard de S A N, notaire de résidence à Waterloo.

ONT COMPARU :

1/ La société anonyme "EUROHOME BELGIQUE", ayant son siège social à Anvers, 211-213, Mechelsesteenweg.

Constituée suivant acte du notaire Frans Degroof, à Aartselaar, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du quatorze novembre suivant, sous le numéro 3944-11.

Représentée par:

- Monsieur Joseph-Paul-Mariette d'HAENS, industriel, demeurant à Anvers, 96, Amerikalei, ayant les pouvoirs nécessaires en vertu d'un acte du notaire Raoul Celis, à Anvers, du neuf novembre mil neuf cent septante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-cinq novembre suivant, numéro 4178-3 et

- Monsieur Léonard VAN DIJKEN, fonctionnaire provincial, demeurant à Leidsendam (Hollande), 8, Torenvalklaan, ayant les pouvoirs nécessaires en vertu de l'acte constitutif de la société, .dont question ci-dessus.

Messieurs d'Haens et Van Dijken sont ici représentés par Monsieur Johan VAN DEN STEEN, comptable, demeurant à Aalst,-61, Katterstraat, en vertu d'une procuration reçue par le notaire de San, soussigné, en date du huit novembre mil neuf cent septante-huit, dont une expédition est restée ci-annexée.

2/ La société anonyme "GEMEENSCHAPPELIJK EIGENDOM", ayant son siège social à Anvers, 226, Lamoriniërestraat, inscrit au registre de commerce d'Anvers, sous le numéro 167.846.

Constituée suivant acte du notaire Charles Sluyts, à Anvers, en date du trente juillet mil neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du quatorze août suivant, sous le numéro 26945.

Représentée en vertu des dispositions de l'article douze des statuts de la société par son administrateur-délégué, Monsieur Willem SCHON, demeurant à Bloemendaal (Pays-Bas), 6, Essenlaan, nommé comme administrateur par l'assemblée générale extraordinaire du trente et un mars mil neuf cent septante-six, et nommé à la fonction d'administrateur-délégué par le conseil d'administration en sa réunion du trente et un mars mil neuf cent septante-six. Ces nominations ont été publiées aux annexes du Moniteur Belge du vingt-deux avril mil neuf cent septante-six, sous le numéro 1.147/13.

Monsieur-Schön est ici représenté par Monsieur Johan VAN DEN STEEN, précité, en vertu d'une procuration reçue par notaire de San, soussigné, le vingt-sept octobre mil neuf cent septante-huit, dont une expédition restera ci-annexée.

Lesquelles sociétés comparantes, représentées comme dit est, ont requis Maître Bernard de SAN, notaire soussigné, de dresser l'acte de base d'un immeuble divisé en appartements situé à Uccle, 1329, chaussée de Waterloo, sur un terrain d'une contenance de environ cinquante- quatre ares cinquante-six centiares, dénommé RESIDENCE BOCCACCIO.

Cet acte de base est divisé en 5 chapitres, étant :

Chapitre un	Exposé	Page 2
	- Description du bien	
	- Origine de propriété	
	- Conditions spéciales	Page 3
	- Servitudes	Page 11
Chapitre deux	Renonciation au droit d'accession	Page 13
	Autorisation de bâtir	Page 14
Chapitre trois	Division de l'immeuble	Page14

	Observations	Page 22
Chapitre quatre	Programme juridique	Page 27
	Contrat de vente	
Chapitre cinq	Règlement général de copropriété	Page 30
Chapitre six	Réceptions Divers	Page 31

CHAPITRE UN

EXPOSE

1. Description du bien.

La société Eurohome Belgique est propriétaire, du bien ci- après :
Commune d'Uccle.

Un bloc de terrain, situé à proximité de la chaussée de Waterloo, numéro 1329, cadastré section H numéro 3 n 7, d'une contenance de cinquante quatre ares cinquante- six centiares, tenant au Magasin Rob, au Fort Jaco Shopping Center, à la société Promibel et à la société Linpro.

- tel que ce bien figure entouré d'un liseré bleu au plan numéro 1a qui restera ci-annexé, dont question ci-dessous.

2. Origine de propriété.

La société Eurohome Belgique est propriétaire du bien ci-dessus décrit pour l'avoir acquis de la société anonyme "Socol" à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean- Pierre de Clippele, à Bruxelles, le trente et un mai mil neuf cent septante-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt- sept juillet suivant, volume 7834 numéro 10.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire de San, soussigné, le vingt-huit janvier mil neuf cent septante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois février suivant, volume 7888 numéro 12, la société Eurohome Belgique, comparante sous 1, a renoncé au profit de la société Gemeenschappelijk Eigendom, comparante sous 2, au droit d'accession lui appartenant sur les terrains ci- dessus décrits et autorisé ladite société à ériger toutes constructions sur ces terrains.

Ladite société Socol en était propriétaire pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de la société anonyme "Société Uccloise d'Expansion Commerciale" en abrégé "Sudeco" à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires André van der Vorst et Fernand Lefère, à Bruxelles, le dix-huit octobre mil neuf cent septante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles à Bruxelles, le vingt et un novembre suivant, volume 7302 numéro 2.

Ladite société Sudeco en était propriétaire pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de l'association sans but lucratif "L'Ecole Ouvrière Supérieure", à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Van Wetter, à Ixelles et Cornélis, à Anderlecht, en date du dix janvier mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf janvier suivant, volume 6232 numéro 1.

Ladite association "L'Ecole Ouvrière Supérieure" en était propriétaire depuis mil neuf cent vingt-sept.

3. Conditions spéciales figurant dans les titres de propriété :

1/ Tous les acquéreurs d'une partie privative dans l'immeuble objet du présent acte de base devront se conformer aux prescriptions résultant du permis de lotir et du plan de lotissement, dont font partie les terrains ci-dessus décrits, documents qui sont restés annexés à l'acte de division du lotissement reçu par le notaire André van der Vorst à Ixelles, le vingt-quatre mai mil neuf cent septante-trois.

2/ Le titre de propriété de la société Eurohome Belgique, acte du -notaire Jean- Pierre de Clippele, à Bruxelles, du trente et un mai mil neuf cent septante-six, dont question ci-dessus, reprenant des titres antérieurs, stipule notamment textuellement ce qui suit :

"In de akte van notarissen André van der Vorst en Fernand Lefère, van achttien oktober negentienhonderd drieënzeventig, leest men tekstueel wat volgt :

"Il est expressément convenu que l'acquéreur prend à sa charge les risques relatifs :

- 1) à l'obtention du permis de bâtir;
- 2) aux éventuelles modifications du permis de lotir;
- 3) aux restrictions du droit de bâtir découlant des projets de métro de la S.T.I.B.

L'acquéreur renonce à tous recours ou indemnités contre le vendeur du chef des risques dont question ci-dessus.

L'acquéreur a, entre autres, connaissance des dispositions figurant au 1) du permis de lotir susmentionné, savoir qu'il doit se conformer aux conditions imposées par le Ministère des Communications et reprises au plan 154/39. Il s'agit des projets de la S.T.I.B., dénommés « Dérivation Fort Jaco » imposant des restrictions du droit de bâtir qui découlent du fait du projet de construction d'une ligne de métro traversant le lotissement.

Il en résulte une interdiction absolue de bâtir en hauteur sur une zone de dix mètres de largeur, réservée au tunnel projeté (zone A). En outre, dans une zone de cinq mètres de chaque côté du tunnel susdit, seules les fondations compatibles avec la réalisation ultérieure du métro seront autorisées après accord préalable de la S.T.I.B. Ces restrictions et les zones affectées ont été figurées au plan 154.39 de la S.T.I.B. dont un exemplaire restera ci-annexé, après avoir été signé "ne varietur" par les parties et les notaires (plan numéro cinq). L'indemnité d'expropriation qui serait versée par la S.T.I.B. reviendra à chacune des sociétés comparantes à concurrence de moitié en ce qui concerne les lots 1/ A et 1/A' dont question ci-avant.

Conditions spéciales résultant des titres de propriété :

L'acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, et le notaire Robert Cornelis, à Anderlecht, le dix janvier mil neuf cent soixante-huit :

L'association venderesse fait observer que son titre de propriété contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

6. Enfin l'association sans but lucratif devra se conformer aux règlements de l'autorité compétente concernant les taxes, alignements, constructions et cetera, à l'interdiction d'élever sur les terrains transférés des établissements de nature à incommoder les voisins ou d'y exploiter un café, estaminet, restaurant ou autre débit de boissons, à l'obligation de s'entendre avec les voisins au sujet des mitoyennetés, des haies et clôtures, le tout conformément à ce qui est stipulé dans un cahier des charges dressé par le notaire Groensteen; à Laeken-Bruxelles, le six avril mil neuf cent vingt et un, et dont les membres du Conseil d'administration de ladite association reconnaissent avoir pris connaissance.

Pour autant que de besoin, la venderesse rappelle ci après le texte des conditions spéciales figurant dans le cahier des charges dressé par le notaire Groensteen, le six avril mil neuf cent vingt et un, mentionné ci-dessus :

Il est fait observer que, par Arrêté Royal en date du dix-neuf décembre mil neuf cent dix, un nouvel alignement a été décrété pour la rue du Moulin, qu'il existe pour la Commune d'Uccle un règlement taxe du vingt-neuf janvier mil neuf cent six, concernant les rues nouvelles et les rues redressées ou élargies aux frais de la Commune, alignement, et règlement auxquels les parties devront se conformer sans aucun recours contre les vendeurs.

Il est interdit d'établir sur les lots acquis ni dans les bâtiments qui y seront élevés, aucun commerce, industrie ou négoce, qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt de houille ou de chaux, magasins de bière et, en général aucune des industries mentionnées aux Arrêtés Royaux en vigueur sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Il est en outre interdit aux acquéreurs d'exploiter, dans les bâtiments qui seront élevés sur les dits biens, aucun café, estaminet, restaurant ou autre débit, de boissons.

Les haies et clôtures séparant la propriété présentement vendue de celles des vendeurs sont mitoyennes.

La mitoyenneté des murs et clôtures qui seraient établies du côté des terrains qui resteraient appartenir aux vendeurs, ne pourra être réclamée que des futurs acquéreurs ou des vendeurs, ne pourra être réclamée que des futurs acquéreurs ou des vendeurs, si ceux-ci en font usage.

La société acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société venderesse résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce pour autant qu'elles

soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu et ce sans intervention de l'association venderesse ni recours contre elle.

L'association sans but lucratif venderesse déclare renoncer en ce qui la concerne au bénéfice et aux avantages de la clause suivant laquelle il est interdit d'élever sur le terrain vendu des établissements de nature à incommoder les voisins, et d'y exploiter un café, estaminet, restaurant ou autre débit de boissons, conformément à ce qui était stipulé dans le cahier des charges dressé par le notaire Groensteen, à Laeken-Bruxelles, le six avril mil neuf cent vingt et un auquel il était fait référence dans l'acte reçu le vingt-six janvier mil neuf cent vingt-sept, par lequel l'association sans but lucratif avait acquis la propriété, dressé par le notaire Rodenbach de résidence à Anderlecht.

L'acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles et le notaire Louis Langhendries à Uccle, le vingt et un avril mil neuf cent soixante-neuf (qui semble ne pas concerner le bien objet du présent acte de base) :

2) Uniquement dans l'hypothèse où la société acquéreuse réalise la construction de son centre commercial à Uccle, elle s'engage pour elle et ses ayants-droit à tous titres à ne rien bâtir sur le terrain vendu, à l'exception du tiers nord-est du terrain vendu, c'est-à-dire joignant l'ancienne Association sans but lucratif "Ecole Ouvrière Supérieure", nord-est, à l'exclusion d'une station d'essence, le reste recevant la destination de passage et parking.

3) La société acquéreuse s'engage à installer un rideau de verdure le long des limites du terrain vendu et joignant Messieurs Jules et Jacques Verschooris.

4) La société acquéreuse s'engage à faire insérer lesdites clauses dans tous actes de vente éventuels du terrain, de manière à les rendre opposables à un nouvel acquéreur.

5) Les parties sont d'accord pour considérer que la clause deux ci-dessus ne sera pas d'application à partir de mil neuf cent nonante-huit et ce sans aucune formalité.

En outre, le vendeur déclare que l'acte reçu par Maître Jean-Pierre Van Beneden, notaire à Schaerbeek, en date du quinze octobre mil neuf soixante-deux, dont question à l'origine de propriété ci-dessus contient, les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

2° En cas de bâtisse, les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions de l'autorité compétente, respecter les zones de non bâtisse indiquées aux plans et acquitter tous impôts et taxes qui pourraient être dus de ce chef.

Le cas échéant, les acquéreurs devront s'entendre avec les propriétaires voisins pour le règlement des mitoyennetés.

A cet égard, les acquéreurs ne pourront réclamer de la société venderesse, la mitoyenneté des murs ou clôtures qu'ils érigeraient du côté des terrains lui restant appartenir, sauf pour le cas où elle en ferait usage, les acquéreurs conservant leur recours comme de droit contre les acquéreurs de ces terrains.

3° Toutes les taxes ou redevances quelconques qui pourraient être dues pour frais de voiries, pavage, égouts, bordures, trottoirs, rien excepté tant en capitaux qu'en intérêts, sont à charge des acquéreurs et seront payés à qui de droit et à la première réquisition à compter de ce jour.

4° Il a été donné à connaître aux acquéreurs que le terrain vendu comporte une zone de non-bâtisse affectant toutes les propriétés riveraines de l'autoroute projetée.

5° Les acquéreurs s'engagent à construire sur le terrain vendu un immeuble à deux étages, le rez-de-chaussée étant établi au niveau du trottoir.

Les acquéreurs solliciteront des administrations intéressées, sans aucune intervention ni recours de la société venderesse, les autorisations nécessaires en vue de bâtir; ils se conformeront à tous les règlements émanés ou à émaner des pouvoirs compétents en matière d'alignements et de bâtisse, notamment aux dispositions de l'Administration de l'Urbanisme qui prescrivent que tout le bloc à construire rue du Ham devra répondre aux conditions d'une bonne unité d'aspect.

Cela implique, outre les matériaux de parement en harmonie, un même gabarit pour tout le bloc (même hauteur de corniche, et même pente de toiture en cas de versants).

Il en résulte donc que le premier bâtisseur du bloc déterminera le gabarit de tout le bloc, dans les limites fixées ci-dessus.

Les constructions à étages (bâtiments principaux) ne pourront s'étendre au-delà de douze mètres en arrière de la façade à rue.

Les clôtures séparatives des cours et jardins seront réalisées uniquement en fil de fer ou treillis tendus sur piquets ou en haie vive.

La zone de recul, laquelle devra être observée, est fixée à six mètres depuis le nouvel alignement.

En outre, le vendeur déclare qu'il résulte de l'analyse des titres de propriété des biens objets de la présente vente, que ceux-ci ne contiennent aucune donation ou mutation éventuellement sujette à révocation ou contestation des droits du vendeur, la vente susmentionnée reçue par le notaire Van Wetter, le treize décembre mil neuf cent soixante-sept, dont le vendeur était propriétaire en vertu d'un acte de donation entre vifs, ayant été réalisé à l'intervention du donateur, qui a renoncé à l'action révocatoire et Monsieur Jules Verschooris étant déchu, comme dit ci-dessus, du droit de retour réservé en sa faveur aux termes de l'acte susmentionné du vingt et un avril mil neuf cent soixante-neuf.

Sous réserve des responsabilités pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur, résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu et ce, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, la société anonyme "Sudeco" garantissant cependant l'acquéreur de tous préjudices qui pourraient résulter d'une éventuelle remise en cause de la déclaration faite ci-avant par la société anonyme Sudeco, et de laquelle il résulte que Monsieur Jules Verschooris est déchu du droit de retour réservé en sa faveur aux termes de l'acte susmentionné du vingt et un avril mil neuf cent soixante-neuf.

Troisième chapitre

Constitution- de servitudes et conditions particulières

En conséquence des ventes ci-avant réalisées, les parties ont convenu ce qui suit :

A/ Servitudes de passage pour piétons et véhicules :

1/ Il est créé sur la partie du lot V (hachurée en bleu au plan dont question ci-avant) reliant la chaussée de Waterloo au lot 1 et sur la partie du lot I, qui deviendra éventuellement la propriété divisée de l'acquéreur, au profit de la partie indivise ou des parties divisées du lot I, qui resteront appartenir au vendeur, une servitude de passage pour piétons et véhicules en vue de permettre l'accès à la chaussée de Waterloo.

2/ Il est créé sur les parties divisées ou indivises du I restant la propriété du vendeur, au profit de la partie indivise ou indivise du lot I, qui deviendra la propriété de l'acquéreur, une servitude de passage pour piétons et véhicules reliant le fonds dominant à la rue du Ham ou à la rue du Moulin.

3/ Ces servitudes s'exerceront en empruntant les voiries qui seront créées sur les fonds servants, pour les relier, soit à la chaussée de Waterloo, soit à la rue du Ham ou à la rue du Moulin, le tracé de ces chemins établi de commun accord entre les parties et permettant un passage aisé tout en créant le minimum d'inconvénients au fonds servant, sont figurés au plan numéro trois qui restera ci-annexé, après avoir été signé par les parties et les notaires.

Les passages pour véhicules resteront subordonnés aux règlements administratifs.

Ces servitudes sont perpétuelles et gratuites et comprennent la faculté d'utiliser l'assiette grevée de servitudes pour y enterrer les équipements nécessaires (égouts, éclairages, raccordements divers, etc.)

Les frais d'entretien et de réparation et, s'il y a lieu, de renouvellement des voiries créées pour l'exercice desdites servitudes seront supportés par les copropriétaires des immeubles desservis, au prorata des quotités de terrain (converties en dix-millièmes) affectés aux locaux privatifs, dont ils seront propriétaires dans lesdits immeubles.

B/ Servitudes de destination des lieux et de bâtisse :

1/ Les parties agissant tant pour elles-mêmes que pour leurs successeurs et ayants-droit s'engagent, envers tous ceux à qui il appartiendra, à affecter irrévocablement et définitivement la totalité des parcelles du lot I à la construction d'immeubles présentant les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques de finition et de standing :

A. Tous les immeubles à ériger présenteront un aspect, une finition et un standing général en harmonie avec l'ensemble des constructions prévues par l'acquéreur sur les terrains objets des présentes.

En conséquence, il ne pourra être exercé dans ces immeubles des activités suivantes, tant en gros qu'en détail :

1/ drogueries, boucheries, poissonneries, commerces de fruits et légumes ;

2/ débits de combustibles ;

3/ blanchisserie, wasserette, nettoyage à sec, café, taverne, agence hippique, maison de jeux, hall d'appareils de divertissements ;

4/ toute activité ou commerce donnant lieu à des inconvénients anormaux de voisinage, comme par exemple, des allées et venues de poids lourds, tapage nocturne, et cetera ;
5/ home, clinique, dispensaire ou activité similaire, entreprise de pompes funèbres ;

6/ église, chapelle ou autres établissements de culte ;

En outre, aucune publicité extérieure ou enseigne lumineuse ne pourra être placée à l'exception éventuelle de sigles au néon (non clignotants) installés à l'intérieur des vitrines ou aux entrées et sorties des garages et parties communes ;

B. Les constructions à ériger présenteront des caractéristiques de finition et de standing similaires à celles des immeubles que la société "Socol" a érigés chaussée de Waterloo numéros 1326 et 1336 et drève des Renards, numéro 2, ensemble dénommé "Val de Soignes".

2/ Ces dispositions ont pour but de sauvegarder les intérêts communs des propriétaires présents et venir.

Si l'une ou l'autre des clauses et conditions ci-après était jugée non constitutive de servitudes, elle n'en subsisterait pas moins à titre d'obligation personnelle, à charge des acquéreurs éventuels et de leurs ayants-droit, tant au profit des parties aux présentes qu'au profit des propriétaires futurs des différentes parcelles du lotissement.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet n'importe quel lot du lotissement devront mentionner l'existence de ces clauses et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs ou ayants-droit.

Ces clauses reprennent et renforcent les prescriptions imposées par les autorités communales et urbanistiques ; les acquéreurs ne pourront en aucun cas se prévaloir d'une opposition éventuelle entre le texte des présentes et le texte original du cahier des charges édicté par la Commune ; ce sera toujours le texte le plus restrictif qui sera d'application.

Indépendamment de tous autres recours légaux ou conventionnels, les parties se réservent le droit d'exiger la démolition de tous ouvrages ou constructions non conformes aux dispositions du présent chapitre et plus particulièrement aux servitudes stipulées au titre A ci-dessus.

C. Limitation du droit de bâtisse de l'acquéreur :

L'acquéreur s'interdit, tant pour lui-même que pour ses ayants-droit à tous titres, d'ériger sur la partie du lot I dont il deviendra propriétaire en vertu de la vente qui précède des constructions dont la surface brute excéderait le quart de la surface plancher hors sol prévue par le permis de lotir, soit vingt-quatre mille mètres carrés ou six mille mètres carrés.

Par surface plancher hors sol, il faut entendre la surface bâtie mesurée au-dessus du niveau du sol, hors tout d'extérieur façade à extérieur façade, en ce non compris les caves, parkings et cetera ... Au cas où l'acquéreur lèverait l'option lui accordée infra par le vendeur, le présent paragraphe C deviendra caduc de plein droit.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ne lèverait pas l'option dont question au chapitre six des présentes et dans le cas où, les conditions particulières et/ou éventuelles servitudes découlant de la vente précitée du vingt et un avril mil neuf cent soixante-neuf par Monsieur Verschooris affecteraient ou limiteraient la surface autorisée sur le lot I, tous les calculs de répartition de surface seront effectués sans que les droits de l'acquéreur soient affectés par ces clauses en quoi que ce soit, toute réduction ou restriction éventuelle de la possibilité de bâtir incombant exclusivement à Sudeco.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur lèverait l'option dont question au chapitre six des présentes, les parties confirment la possibilité d'implanter vingt-quatre mille mètres carrés de constructions en dehors de la parcelle affectée par les conditions particulières et/ou éventuelles servitudes de la vente précitée.

Cinquième chapitre

A. Travaux de voiries ou d'infrastructure du lot I :

L'exécution des travaux de voiries à réaliser sera faite par la société anonyme « Soco1 », dans les douze mois de l'obtention des autorisations administratives requises. Les frais seront supportés par l'acquéreur sous les réserves ci-après.

Il en sera de même des travaux de voiries et d'infrastructures nécessités par l'exploitation du lot I, telle qu'elle est prévue ci-dessus, ou résultant des servitudes ci-avant constituées sous la rubrique « constitution de servitudes et conditions particulières ».

Les plans, devis. Et cahier des charges relatifs à ces travaux devront être soumis préalablement à l'approbation de la société anonyme « Sudeco ».

Les frais des travaux de voiries et d'infrastructures nécessités par l'exploitation : du lot I, incombent à la société anonyme « Sudeco » à concurrence de trois/quarts.

Ils seront récupérables par l'acquéreur dans la mesure où ils auront été exécutés.

a) au fur et à mesure de la vente par la société anonyme Sudeco des quotités restant lui appartenir dans le lot I et proportionnellement à la quotité revendue, si l'indivision subsistait, en. Ce qui concerne cette parcelle, et au plus tard le trente et un décembre mil neuf cent septante-huit.

b) au moment de la vente de la partie divisée du lot I, qui resterait la propriété de Sudeco s'il n'y avait pas d'indivision, et au plus tard le trente et un décembre mil neuf cent septante-huit.

c) à l'époque de la mise en chantier, si la société anonyme Sudeco assumait elle-même la construction des immeubles auxquels seront affectés les trois/quarts indivis en pleine propriété des terrains constituant le lot I, dont elle serait restée propriétaire, ou qui seront érigés sur la partie divisée du dit lot I, qui resterait sa propriété, sous réserve de tous autres recours de la société anonyme "Socol".

d) toutes sommes non payées à leur échéance seront productives d'intérêts au taux de neuf pour cent.

B. Garantie à fournir par l'acquéreur à la Commune d'Uccle :

Comme condition de la présente vente, sans laquelle elle n'aurait pas été consentie, la société anonyme "Socol" s'oblige à fournir s'il y a lieu, en lieu et place de la société anonyme Sudeco, la garantie prévue par les dispositions de l'article cinquante-sept/bis de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, modifié par l'article quinze de la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent septante.

La société anonyme Socol dûment éclairée par les notaires instrumentant sur les dispositions légales dont il s'agit, déclare expressément renoncer à tous recours contre la société anonyme Sudeco de ce chef. Les parties requièrent, en outre, les notaires soussignés de recevoir le présent acte.

Par le seul fait de la signature de leur acte d'acquisition, les futurs acquéreurs des parties privatives de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base seront, pour autant qu'elles soient encore d'application, subrogés dans tous les droits et obligations résultant des conditions spéciales ci-avant reproduites ou mentionnées.

4. Servitudes.

L'acte de constitution de servitudes du notaire Jean-Pierre de Clippele, à Bruxelles, à l'intervention du notaire de San, soussigné, en date du premier décembre mil neuf cent septante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze décembre suivant, volume 8069 numéro 5 et intervenu entre 1/ la société anonyme "Eurohome Belgique", comparante, 2/ la société de personnes à responsabilité limitée "B Company" de Uccle, et 3/ Monsieur Jean-Augustin-Marie-Emile-Fernand Bourgeois, administrateur de sociétés et son épouse, Madame Françoise-Marguerite-Alexandrine-Hubertine Bertrand, sans profession, à Uccle, il est stipulé textuellement ce qui suit :

Voulant mettre en valeur leurs propriétés respectives et "compléter les prescriptions urbanistiques du permis de lotir relatives aux lots 1 A, 1 A' et 6, les comparants ont convenu ce qui suit :

La société Eurohome Belgique désire construire hors de la zone maximum de bâtisse indiquée au plan, ce qui est accepté par la Commune sous réserve de l'accord de Monsieur et Madame Bourgeois.

Ceux-ci marquent leur accord pour concéder cette autorisation dans les limites indiquées au plan en annexe, moyennant en échange la constitution de servitudes suivantes :

A. Servitude de vue.

Il est constitué par les comparants la servitude perpétuelle et gratuite suivante, et ce à charge du lot 1 A de la société Eurohome Belgique, au profit du lot numéro 6, propriété de Monsieur et Madame Bourgeois Bertrand, à savoir :

Une servitude permettant au lot 6 (six) de disposer dans la limite séparative des deux propriétés :

"a) d'un porche d'entrée de la galerie commerciale;

"b) du placement de baies vitrées non ouvertes, permettant au lot 6 de prendre jour et lumière, à charge du lot 1A, tel que ce porche et ces baies sont repris et figurés au plan annexé, respectivement sous les lettres AB et BC.

B. Constitution d'une servitude d'utilisation, pour le Centre Commercial construit par Monsieur et Madame Bourgeois et la société "B Company" dans la zone marquée sur le plan ci-annexé, sous les lettres CDEGFAB.

Dans le cas où un passage pour voitures serait à construire par la société Eurohome, pour assurer une servitude vers le lot arrière, le passage pourrait être inclus pour partie dans la zone indiquée ci-dessus et ce du côté du bâtiment Eurohome.

La société B Company aménagera en tous cas la partie citée sous B de telle manière à permettre entre les plantations, un passage éventuel de voitures pompiers, vers l'arrière du bâtiment Eurohome.

De son côté, la société Eurohome' prévoira dans l'aménagement de ses abords, un piétonnier donnant accès de la zone citée vers le lot arrière.

C. Tous les frais d'aménagement et d'entretien de la zone CDEF et du piétonnier repris au point B ci- dessus (sol, éclairage, plantations des zones vertes, buissons, notamment pour limiter approximativement la zone) y compris le passage pompiers jusqu'à la limite CD du plan annexé, seront exécutés par et à charge de la société B Company.

Ce passage pompiers pourra être construit en partie sur le piétonnier repris au point B avec le même revêtement que ce piétonnier et notamment dans la zone EBCD.

C. La société Eurohome Belgique marque son accord pour exécuter .autant que possible en priorité la partie du bâtiment qu'elle compte ériger, et ce vers le parking Rob.

E. Aucun parking pour la société Eurohome Belgique n'est prévu contre le bâtiment de la Galerie Commerciale, ou contre la zone aménagée par la société B Company.

La société Eurohome Belgique accepte que dans le cadre d'un aménagement général, les parkings Rob puissent être reculés dans leur propriété, dans la zone délimitée par les lettres G.F.H. au ci-joint et ce pour autant qu'il ne soit touché à aucun arbre existant, et que cette zone serve uniquement de parking pour les voitures de la clientèle.

F. Des accès seront prévus pour permettre aux occupants locaux de la société Eurohome Belgique d'accéder à la Galerie Commerciale.

Conditions générales.

1. Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou ,de jouissance devront mentionner l'existence de la présente constitution des servitudes et des clauses qu'elle contient, et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs et ayants-droit.

2. Les parties aux présentes, la société Eurohome Belgique agissant en qualité de propriétaire actuel des biens appartenant précédemment a la société Socol S.A., conviennent d'annuler purement et simplement toutes les .clauses et servitudes figurant dans l'acte reçu par le notaire soussigné le cinq juin mil neuf cent septante-cinq, entre la société anonyme Socol S.A. et Monsieur et Madame Bourgeois-Bertrand. »

Par le seul fait de la signature de leur acte d'acquisition, les futurs acquéreurs des parties privatives de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base seront, pour autant qu'elles soient encore d'application, subrogés dans tous les droits et obligations résultant de cet acte de constitution de servitudes.

CHAPITRE DEUX

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

La société anonyme Eurohome Belgique, comparante sous 1, a déclaré renoncer purement et simplement, au profit de la société anonyme "Gemeenschappelijk Eigendom", comparante sous 2, qui a accepté par l'organe de son représentant, au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil, sur les constructions que la société Gemeenschappelijk Eigendom a l'intention de faire établir sur les terrains prédécrits, ceci aux termes d'un acte reçu par le notaire de San, soussigné, le vingt-huit janvier mil neuf cent septante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois février suivant, volume 7888 numéro 12.

Cet acte prévoit que toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques auxquelles donneront lieu lesdites constructions seront à la charge exclusive de la société Gemeenschappelijk Eigendom.

La société Eurohome Belgique autorise la Gemeenschappelijk Eigendom à renoncer pour tout ou partie, au profit de telles personnes à choisir par elle, et notamment au profit des futurs acquéreurs de locaux privés dans l'immeuble dont question, au bénéfice total ou partiel des droits qui lui sont ici conférés, étant spécifié que les clauses, conditions spéciales et

servitudes grevant les terrains dont question, reproduites ci-avant, ainsi que toutes dispositions légales ou réglementaires édictées ou à édicter, devront être respectées.

L'autorisation de bâtir n'engage en aucune manière la société Eurohome Belgique, propriétaire des terrains prédécrits, à l'occasion des constructions envisagées, celles-ci étant aux entiers risques et périls de la société Gemeenschappelijk Eigendom, qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées et prononcées au sujet de ces constructions, sans l'intervention de la société Eurohome Belgique, et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre la société Eurohome Belgique, propriétaire de fonds, à raison de cette qualité.

Le fait que la société Gemeenschappelijk Eigendom, comparante sous 2, agit pour son compte ou pour le compte de tiers, ne constituera pas novation et ne la dégagera pas de ses obligations vis-à-vis de la société Eurohome Belgique, propriétaire du fonds.

La société Gemeenschappelijk Eigendom demeurera d'ailleurs solidairement et indivisiblement tenue avec les éventuels tiers dont question.

AUTORISATION DE BATIR

La société Gemeenschappelijk Eigendom a l'intention de faire construire sur ces terrains ci-avant décrits, un immeuble comprenant des appartements, des bureaux ou commerces et des garages, dénommé Résidence BOCCACCIO.

Ladite société comparante a dès lors fait établir par le bureau d'architecture Henri Montois, 1, avenue Maurice, 1050 Bruxelles, les plans du bâtiment à ériger.

Ces plans ont été soumis à l'appui de la demande d'autorisation de bâtir, à l'approbation des autorités compétentes et les autorisations nécessaires ont été accordées par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, en date du six septembre mil neuf cent septante-sept, référence 28.023. Une photocopie de ce permis de bâtir demeurera ci-annexée.

Les plans, numérotés de 1a à 8, sont signés "ne varietur" par les sociétés comparantes, représentées comme dit est, et nous, notaire, et resteront ci-annexés pour faire partie intégrante du présent acte de base.

La société Gemeenschappelijk Eigendom s'oblige à construire ledit immeuble en respectant les conditions mises à l'octroi de l'autorisation de bâtir par les autorités compétentes et conformément aux plans dont question qui seront analysés ci-après.

CHAPITRE TROIS

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Les sociétés comparantes déclarent vouloir placer l'immeuble à construire, ainsi que le terrain, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée faisant l'objet des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre; elles déclarent diviser l'immeuble sur base des plans dont question ci-dessus, ainsi qu'il suit:

PLAN NUMERO 1

Il représente le plan de situation et le plan d'implantation de l'immeuble.

PLAN NUMERO 2

Il représente le dessin du deuxième sous-sol de l'immeuble. On y remarque :

A. Des parties communes :

L'aire de circulation entre les emplacements de parking, la rampe vers le premier sous-sol, deux sas, deux escaliers avec leur cage, deux ascenseurs avec leur cage et leur hall, une fosse, diverses gaines de ventilations, conduites et tuyaux.

B. Des parties privatives :

TRENTE-DEUX EMPLACEMENTS DE PARKINGS, numérotés de 35 à 67 (en tenant compte de l'existence d'un parking numéroté 36/37 à savoir :

- dix-neuf emplacements de "PARKING SIMPLE" numérotés 35, 38 à 43, 45 à 55 et 67, comprenant chacun:

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quinze/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- dix emplacements de "PARKING SIMPLE SPECIAL", numérotés 56 à 64 et 66, comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Seize/dix millièmes des parties communes, dont le terrain.

- trois emplacements de "PARKING DOUBLE", numérotés 36/ 37, 44 et 65, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

VINGT CAVES, numérotées de 36 à 55.

Chacune de ces caves comporte le local proprement dit avec sa porte, sans quotité dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont ces caves constituent des dépendances privatives.

PLAN NUMERO 3

Il représente le dessin du premier sous - sol de l'immeuble. On y remarque :

A. Des parties communes :

L'entrée du sous-sol avec sa porte basculante, l'aire de circulation entre les emplacements de parking, la rampe vers le deuxième sous-sol, trois sas, trois escaliers avec leur cage, trois ascenseurs avec leur cage et leur hall, le dégagement entre les diverses caves, le local de rangement de matériel, le local à l'usage de la conciergerie, trois locaux abritant les compteurs de gaz, trois locaux de réception des ordures, le local d'eau, le local B.T., le dégagement et le sas vers la cabine haute tension, la cabine haute tension et diverses gaines de ventilations, conduites et tuyaux.

B. Des parties privatives :

TRENTE-TROIS EMBLEMENS DE PARKING numérotés de 1 à 34 (en tenant compte de l'existence d'un parking numéroté 13/14, savoir :

- Vingt et un emplacements de "PARKING SIMPLE", numérotés de 1 à 3, 5, 9 à 12, 15 à 18, 20, 22, 23, 26, 30 à 34, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quinze/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- Dix emplacements de "PARKING SIMPLE SPECIAL", numérotés 4, 6, 7, 13/14, 19, 21, 25, 27 à 29, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Seize/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- Deux emplacements de "PARKING DOUBLE", numérotés et 8 et 24, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

TRENTE-QUATRE CAVES, numérotées de 1 à 35 (en tenant compte de l'existence d'une cave numéro 17/18).

Chacune de ces caves comporte le local proprement dit avec sa porte, sans quotité dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont ces caves constituent des dépendances privatives.

REMARQUE

La dénomination de "PARKING DOUBLE" n'implique pas la possibilité de garer deux voitures.

PLAN NUMERO 4

Il représente le dessin du rez-de-chaussée de l'immeuble. On y remarque :

A. Des parties communes :

Trois entrées avec leur sas, trois escaliers avec leur cage, trois ascenseurs avec leur cage et leur hall, trois locaux pour voitures d'enfants, trois locaux vide-poubelle, un local chaufferie et diverses gaines de ventilations, conduites et tuyaux.

L'APPARTEMENT B.2., situé dans la partie centrale de l'immeuble, destiné à devenir la conciergerie et comprenant :

un hall d'entrée, un living avec terrasse, une cuisine, un vestiaire, une chambre à coucher, une salle de bains, un watercloset et un débarras.

B. Des parties privatives :

LE LOCAL COMMERCIAL PL 1, situé dans l'aile gauche de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec son entrée indépendante, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Soixante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

LE BUREAU PL 2, situé dans l'aile gauche de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le bureau proprement dit en deux parties avec son entrée, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

LE BUREAU PL 3, situé dans l'aile gauche de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le bureau proprement dit en deux parties dont une avec entrée indépendante, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

LE BUREAU PL 4, situé dans l'aile gauche de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le bureau proprement dit avec son entrée indépendante, un sas d'entrée, un local toilette et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt/dix millièmes des parties communes une dont le terrain.

LE BUREAU PL 5, situé dans l'aile gauche de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le bureau proprement dit avec entrée indépendante, un sas d'entrée et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

LE LOCAL COMMERCIAL PL 6, situé dans l'aile gauche de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec son entrée indépendante, un local toilette et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Soixante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT B.3, situé dans l'aile centrale de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un water-closet, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT B.4, situé dans l'aile centrale de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un débarras, un water-closet, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT C.1, situé dans l'aile droite de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un débarras, un water-closet, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT C.2, situé dans l'aile droite de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un living avec terrasse, une cuisine, un débarras, un water-closet, un hall de nuit, un water-closet, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT C.3, situé dans l'aile droite de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en copropriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un débarras, un water-closet, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO 5

Ces plans sont identiques et représentent respectivement le dessin du premier étage, deuxième étage, troisième étage et quatrième étage. On y remarque à chaque étage :

A. Des parties communes :

Trois hall, trois escaliers avec leur cage, trois ascenseurs avec leur cage, trois locaux vide-poubelle et diverses gaines de ventilations, conduites et tuyaux.

B. Des parties privatives :

L'APPARTEMENT A.1, situé dans l'aile gauche de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un débarras, un water-closet, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent septante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT A.2, situé dans l'aile gauche de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un débarras, un water-closet, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT A.3, situé dans l'aile gauche de l'immeuble quand on regarde celui-ci de la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine avec débarras, un water-closet, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent septante-cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT B.1, situé dans l'aile centrale de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un water-closet, un débarras, un hall de nuit, une salle de douche, une chambre à coucher avec dressing et salle de bains, deux chambres à coucher et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent et cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT B.2, situé dans l'aile centrale de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un débarras, un water-closet, une chambre à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT B.3, situé dans l'aile centrale de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un water-closet, un débarras, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent septante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT B.4, situé dans l'aile centrale de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un débarras, un water-closet, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT C.1, situé dans l'aile droite de l'immeuble quand on regarde celui-ci depuis la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un water-closet, un débarras, un hall de nuit, une salle de douche, une chambre à coucher avec salle de bains, deux chambres à coucher et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT C.2, situé dans l'aile droite de l'immeuble quand on regarde celui-ci depuis la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un débarras, un water-closet, un hall de nuit, deux chambres à coucher, une salle de bains et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent septante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT C.3, situé dans l'aile droite de l'immeuble quand on regarde celui-ci depuis la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un débarras, un water-closet, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent septante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO 6

Ce plan représente le dessin du cinquième étage de l'immeuble. On y remarque :

A. Des parties communes :

Trois halls, trois escaliers avec leur cage, un ascenseur avec sa cage, deux machineries d'ascenseur, deux locaux vide-poubelle, deux sas pour accéder aux toitures et diverses gaines de ventilations, conduites et tuyaux.

B. Des parties privatives :

L'APPARTEMENT B.1, situé dans l'aile centrale de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec deux terrasses, une cuisine, un water-closet, un débarras, un hall de nuit, une salle de bains, un water-closet, une chambre à coucher avec dressing et salle de bains, deux chambres à coucher, une chambre avec salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT B.2, situé dans l'aile centrale de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un débarras, un water-closet, une chambre à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT B.3, situé dans l'aile centrale de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine, un water-closet, un débarras, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

L'APPARTEMENT B.4, situé dans l'aile centrale de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living, une cuisine avec un débarras, un water-closet, un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent septante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

LE BUREAU DUPLEX C.1, situé dans l'aile droite de l'immeuble quand on regarde celui-ci depuis la façade des entrées et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le bureau proprement dit avec son escalier vers l'appartement C.1 du quatrième étage.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO 7

Ce plan représente le dessin de la toiture de l'immeuble. On y remarque des parties communes : l'escalier central avec sa cage, la machinerie de l'ascenseur central et le sas vers l'extérieur.

PLAN NUMERO 8

Ce plan représente le dessin de la coupe A-A de l'immeuble.

PLAN NUMERO 9

Ce plan représente le dessin de la coupe B-B de l'immeuble.

PLAN N'UMERO 10

Ce plan représente les dessins de la façade est et de la façade sud de l'immeuble.

PLAN NUMERO 11

Ce plan représente les dessins de la façade ouest et de la façade nord de l'immeuble.

PLAN NUMERO 12

Ce plan représente le dessin du schéma de raccordement aux égouts, eaux pluviales, eaux, gaz et électricité.

PLAN NUMERO 13

Ce plan représente le dessin du schéma de principe de l'égouttage, ventilation et poste incendie.

OBSERVATIONS

1/ Division

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et des parties communes accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires de l'immeuble, chacun pour fraction et attribuées aux locaux privatifs, comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes de l'immeuble est exprimée, comme déjà mentionné, en dix millièmes.

Le nombre de dix millièmes ainsi possédés dans l'immeuble par chacun des copropriétaires, fixe sa contribution dans les charges communes dudit immeuble.

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

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

L'aliénation d'un appartement ou un box comporte nécessairement l'aliénation de la quote-part dans les parties communes qui y est attachée.

La constitution d'hypothèque ou d'autres droits réels porte à la fois sur la propriété privative et sur les quotités dans les parties communes.

Chacune des -- caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement. Elles ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités dans les parties communes de l'appartement dont la cave constitue une dépendance.

2/ Réserve - Modifications - Plans

Les plans ci dessus analysés pourront subir les modifications qui seraient nécessaires :

- pour satisfaire aux exigences des Service de l'Urbanisme et des Administrations Publiques ou Privées, fournissant notamment l'eau, le gaz ou l'électricité ou raccordant l'immeuble au téléphone ou à la télédistribution.

- pour exécuter les travaux de construction, en se conformant aux nécessités de l'art de bâtir.

- pour améliorer l'utilisation des parties communes.

- pour réaliser les modifications souhaitées par les acquéreurs, selon les modalités reprises ci-après ou celles émanant des sociétés comparantes, en ce qui concerne l'aménagement des éléments privatifs dont les sociétés comparantes se réservent le droit le plus large pour en modifier la destination dans le cadre des obligations urbanistiques.

Il est en effet toujours permis :

1/ de réunir en un seul, deux ou plusieurs appartements ou caves de l'immeuble se trouvant au même niveau ;

2/ de réunir deux ou plusieurs appartements de l'immeuble, se trouvant à des niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, pour former un appartement duplex, les éléments le composant étant réunis par des escaliers privés intérieurs ;

Dans ces deux cas, les quotités attachées aux appartements réunis seront additionnées.

3/ d'enlever d'un appartement une pièce ou partie de pièce pour l'incorporer à l'appartement voisin.

Dans ce cas, les quotités dans les parties communes attribuées aux appartements devant subir ces modifications seront redistribuées entre les nouveaux éléments, par les soins du notaire détenteur de la minute du présent acte de base.

4/ de modifier la distribution intérieure des appartements ;

5/ après avoir effectué les modifications ci-dessus envisagées, il est encore permis de revenir à la conception première ou à tout autre compatible avec la technique et la solidité de l'immeuble.

Mais toutes ces modifications devront être exécutées sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à défaut de celui-ci, par un architecte agréé par l'assemblée générale.

Les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusive du copropriétaire qui fait exécuter les travaux ; ces travaux devront être exécutés, de manière à troubler, le moins possible, la jouissance des autres occupants de l'immeuble ; il sera fait usage à cet effet des procédés techniques les mieux appropriés.

Le propriétaire qui fait exécuter de tels travaux est responsable, vis-à-vis des copropriétaires de tout préjudice qui pourrait en résulter, soit pour les parties communes, soit pour les parties privatives appartenant à des copropriétaires de l'immeuble et il devra les remettre en parfait état à ses frais.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonnerie, plafonnage non compris. Elles ne sont données qu'à titre de renseignements ; une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action résolutoire (sauf si elle dépassait dix pour cent en cotes ou en surface en moins) mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité qui serait à accorder proportionnellement à la différence de surface bâtie, entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée à l'exécution.

On tiendra compte, dans ce calcul, de la surface totale bâtie privative de l'appartement, telle qu'elle figure au plan et de la surface totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'appartement fixé à l'acte authentique de vente ; l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

3/ Cahier des charges :

La société propriétaire des constructions a fait établir un cahier des charges descriptif des matériaux, ouvrages, fournitures et appareillages qui seront utilisés pour la construction de la Résidence Boccaccio.

Un exemplaire de cette description sera remis à chacun des acquéreurs préalablement à la signature du compromis de vente.

Ladite société pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires.

4/ Toitures

La toiture de l'immeuble n'est pas accessible si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment les têtes des cheminées et les débouchés de ventilation.

5/ Caves

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement. Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance.

Il est permis de réunir, deux ou plusieurs caves en un seul local, en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble. Une cave ne peut être donnée en location, ni être concédée en jouissance ou être occupée que par une personne propriétaire ou locataire d'un appartement.

6/ Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille

La construction de l'immeuble objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de chose entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, faisant l'objet des dispositions des articles six cent nonante-deux et suivant du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts et cetera ... ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, antenne et cetera) ;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

7/ Constitution de servitudes

La société Gemeenschappelijk Eigendom se réserve le droit d'aménager sur et sous tous les terrains qui serviront à la réalisation de l'immeuble, à titre de servitude perpétuelle, moyennant participation aux frais d'entretien et de réparation par les usagers :

- des chemins et passages pour les piétons ;
- toutes canalisations généralement quelconques avec taques sur chambre de visites permettant l'accès aux tuyauteries.

8/ Cabine haute tension

Par le seul fait de signer l'acte d'acquisition d'une partie privative de l'immeuble, l'acquéreur donne mandat à la société Gemeenschappelijk Eigendom, pour céder gratuitement aux sociétés distributrices l'emplacement de la cabine de transformation électrique, appartenant à la copropriété.

D'autre part, tout acquéreur, par le seul fait de signer son acte d'acquisition, reconnaît aux sociétés d'exploitation et de distribution d'énergie électrique, le droit d'utiliser inconditionnellement et sans contre partie, la cabine haute tension placée dans l'immeuble.

Les frais de construction et d'installation de cette cabine ne sont pas à charge des acquéreurs d'une partie privative de l'immeuble. Par contre, les frais de réparation ou ceux découlant du fonctionnement, s'ils sont réclamés par la société de distribution d'énergie électrique, seront à charge de l'ensemble des différents locaux mentionnés. La quote-part dans ces frais sera supportée par chacun des propriétaires au prorata des dix millièmes qu'il possède dans les parties communes.

9/ Emplacements de parking

Ces emplacements de parking sont destinés à garer des voitures automobiles, camionnettes ou station wagon.

Les frais d'entretien et de réparation des voies d'accès, des dégagements et des aires de manœuvre, desservant ces emplacements, seront répartis par parts égales entre les propriétaires desdits emplacements, les emplacements double comptant deux parts.

Chaque propriétaire pourra faire cloisonner son emplacement de parking et y faire placer une porte, mais sans empiéter sur le parking voisin ou sur les aires de manœuvre. Les plans de cloisonnement devront être soumis pour approbation à l'architecte de l'immeuble.

Lorsque ces emplacements sont cloisonnés, ils peuvent servir au dépôt de biens et objets mobiliers salubres, non périssables.

10/ Locaux communs

Trois locaux vélos et voitures d'enfant sont prévus au rez-de-chaussée de l'immeuble. Il est donc strictement interdit de déposer des vélos, jouets et voitures d'enfant dans toute autre partie commune de l'immeuble.

Le syndic est chargé de faire respecter cette prescription et il pourra réclamer au contrevenant, occupant un appartement de l'immeuble, une indemnité indexée qui ne pourra excéder cinq cents francs par infraction et qui constituera une recette commune.

11/ Calorimètres, compteurs d'eau

La société propriétaire des constructions se réserve le droit de conclure avec les fournisseurs de son choix, tous contrats de location des calorimètres qui seront placés sur les radiateurs installés dans les locaux privatifs, ainsi que des éventuels compteurs d'eau chaude et froide des parties privatives et de parties communes et ce, aux clauses, prix, charges et conditions et pour la durée qu'elle avisera.

L'immeuble est équipé d'une installation de chauffage individuel au gaz naturel, assurant également la distribution d'eau chaude mise en circulation.

Chaque appartement possède un boiler installé dans le débarras.

12/ Frais des ascenseurs

Tous les frais d'utilisation, d'entretien, de réparation, de remplacement des ascenseurs, seront répartis entre tous les copropriétaires, au prorata des dix millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

13/ Concierge

La concierge sera engagée par la société Eurohome Belgique par contrat qui sera repris par la copropriété.

Tous les frais généralement quelconques entraînés par la conciergerie : traitements, sécurité sociale, assurances et cetera ... sont réputés charges communes et supportés par tous les copropriétaires au prorata des dix millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

14/ Affectation des locaux du rez-de-chaussée

Une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble est réservée à des bureaux pour professions libérales.

Toutefois, des commerces peuvent être établis dans les locaux PL 1 et PL 6, suite à un arrêté du Collège Echevinal de la Commune de Uccle, en date du dix-sept octobre mil neuf cent septante-huit et dans les locaux PL 2, PL 3, PL 4 et PL 5, pour autant que ladite Commune donne son accord écrit et spécialement pour chacun des locaux.

CHAPITRE TROIS

PROGRAMME JURIDIQUE - CONTRAT DE VENTE

Les acquéreurs de biens privatifs concluront avec la société Eurohome Belgique, propriétaire du terrain et avec la société Gemeenschappelijk Eigendom, propriétaire des constructions, une vente ayant pour objet l'appartement, le bureau ou le garage.

Ces ventes auront lieu sous les garanties ordinaires de droit, pour franchises, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques, sans garantie de la nature du sol et du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations résultant de l'acte de base, sans garantie quant à la contenance indiquée du terrain, toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, cette différence fût-elle même supérieure à un/vingtième, en plus ou en moins, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur.

Le bureau où la société venderesse des constructions est tenue de déposer ses déclarations périodiques pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée, eu égard à ses activités, est le bureau d'Anvers : Sixième Contrôle, 37, Rynkaai, sous le numéro 404.699.044. Les contrats souscrits par elle donnent lieu à l'application de cette taxe qui sera payée par les acquéreurs sur le prix des constructions.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits de la société comparante, à l'égard des architectes et entrepreneurs, tenus comme la société comparante par la garantie décennale.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente des quotités de terrain est payable à la signature de l'acte authentique de vente.

Le prix de vente des constructions est payable aux époques fixées par la convention particulière convenue entre la société Gemeenschappelijk Eigendom et l'acquéreur.

L'acquéreur paiera en outre les frais d'acte d'achat, la taxe sur la valeur ajoutée et la quote-part dans les frais d'acte de base dont question ci-dessous.

Les époques où les paiements deviendront exigibles seront signalées à l'acquéreur, au moins huit jours à l'avance, ces paiements deviendront exigibles par la seule échéance de ce délai de huitaine.

A défaut de paiement à l'une des échéances fixées à l'acte notarié ou selon le mode déterminé par cet acte, la somme due deviendra de plein droit et sans mise en demeure, exigible et productive d'intérêts au taux de douze pour cent l'an, net d'impôts et de précompte.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, à défaut de paiement à l'une des échéances fixées comme indiqué ci-dessus, tout le solde resté dû sur le prix de vente deviendra de plein droit exigible et productif d'intérêts au taux de douze francs cinquante centimes pour cent l'an, à partir du commandement jusqu'au paiement, et dans ce cas, la société Gemeenschappelijk Eigendom aura la faculté, soit de demander la résolution de la vente avec dommages et intérêts, soit de poursuivre l'exécution de la convention par toutes voies de droit et notamment par la vente forcée des biens conformément aux dispositions du nouveau code judiciaire.

Cette exigibilité et ses conséquences sont stipulées à titre de clause pénale, eu égard au caractère spécial de l'opération, qui intéresse toute la collectivité des propriétaires ; ceux-ci en effet sont intéressés à l'achèvement des parties communes dans les délais fixés et ne doivent pas souffrir de la carence de paiement de l'un des acquéreurs.

Il est évident d'autre part que le promoteur ne peut arrêter les travaux dans un appartement ou local privatif appartenant à un acquéreur défaillant, sans désorganiser le chantier, ce qui serait de nature à compromettre le délai d'achèvement fixé par le promoteur.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde resté dû sur le prix de vente et de trois années d'intérêts au taux de douze francs cinquante centimes pour cent l'an, il sera pris comme de droit inscription d'office lors de la transcription de l'acte d'acquisition.

En outre, l'acquéreur devra affecter en hypothèque faciale les biens acquis par lui, au profit de la société venderesse, pour un montant qui ne pourra excéder dix pour cent du solde resté dû et ce pour assurer le paiement de tous suppléments éventuels, notamment de taxe sur la valeur ajoutée, ainsi que le remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution et autres débours non privilégiés par la loi ; la société comparante pourra toutefois dispenser l'acquéreur de cette affectation hypothécaire et renoncer à prendre l'inscription d'office mais aux conditions suivantes :

1/ L'acquéreur devra dans l'acte notarié d'acquisition s'interdire d'aliéner ou d'hypothéquer les biens acquis par lui, avant le paiement intégral du prix, des intérêts et des suppléments éventuels; s'il doit contracter un prêt hypothécaire pour payer ce prix, le montant du prêt devra être suffisant pour payer l'intégralité du solde resté dû sur le prix et l'acquéreur devra obtenir l'accord écrit de la société comparante pour la conclusion de ce prêt et il devra consentir au profit de cette dernière délégation sur les fonds empruntés.

2/ L'acquéreur devra dans l'acte notarié d'acquisition donner mandat irrévocable à une personne désignée par le promoteur pour hypothéquer au profit de la société Gemeenschappelijk Eigendom, mais uniquement pour le cas de défaut de paiement à l'une des échéances, les biens acquis, pour sûreté d'une somme correspondant à un montant maximum de dix pour cent du prix, pour assurer le paiement des suppléments et le remboursement des frais de poursuites, notamment ceux de l'affectation hypothécaire, ce mandat devant comporter la stipulation que lesdits frais d'affectation hypothécaire incombent à l'acquéreur.

DELAI D'ACHEVEMENT - RETARDS – INDEMNITES

Le délai d'achèvement de la partie privative sera indiqué dans chaque contrat particulier ; ce délai sera prolongé du nombre de jours perdus, par suite de cas fortuits ou de cas de force majeure à justifier.

Parmi ces cas, il y a conventionnellement la guerre, la mise de l'armée sur pied de paix renforcé, les grèves dans l'industrie du bâtiment et dans celles des transports, les troubles politiques et sociaux, les intempéries (pluies persistantes et gelées) dans la mesure où elles sont de nature à empêcher ou retarder l'exécution rationnelle des travaux et l'approvisionnement du

chantier, ainsi que tous autres événements ou circonstances indépendantes de la volonté des entrepreneurs et fournisseurs.

Ce délai sera prolongé si l'acquéreur commande des modifications ou des travaux supplémentaires, du double du nombre de jours requis pour le travail modifié ou demandé supplémentaires.

De même, en cas de retard de paiement, le délai sera prolongé, à dater de la mise à jour, du double du nombre de jours de retard encourus.

Le délai d'achèvement prendra fin à la date de la demande de réception provisoire par une des sociétés comparantes. Après cette date, aucune indemnité de retard ne pourra plus être réclamée.

La société Gemeenschappelijk Eigendom aura le droit d'imputer toutes sommes versées par l'acquéreur, d'abord sur le coût des travaux supplémentaires commandés par ce dernier, ensuite sur tous frais de poursuites et sur tous intérêts dus par suite de retard.

En cas de retard non justifié dans la livraison des parties privatives, l'acquéreur aura droit à une indemnité dont le montant sera représenté par une somme d'argent correspondant à l'intérêt au taux de sept francs pour cent l'an sur les sommes payées par l'acquéreur sur le prix de vente, au moment où le retard sera reconnu comme étant non justifié ; mais cette indemnité ne prendra cours qu'après une mise en demeure faite par exploit d'huissier, et si ce retard est injustifié.

Cette indemnité étant stipulée à titre de clause pénale, aucune autre sanction ne pourra être réclamée pour cause de retard dans la livraison.

PRISE EN CHARGE DES FRAIS COMMUNS

La société Eurohome Belgique, au moment où elle le jugera utile, mais avant la mise en fonctionnement des services communs, invitera les copropriétaires à se réunir en assemblée générale, pour :

- 1) Nommer le président et deux assesseurs ;
- 2) Décider de la reprise des assurances contractées par la société Gemeenschappelijk Eigendom pour les termes restant à courir (cette reprise est obligatoire) et contracter toutes autres assurances nécessaires ;
- 3) Décider la conclusion d'un contrat d'entretien pour les ascenseurs ;
- 4) Prendre toutes autres dispositions nécessaires ou utiles pour assurer la bonne administration et la conservation des parties communes ;
- 5) Nommer le délégué des copropriétaires, chargé de procéder à la réception des parties communes et le munir des pouvoirs nécessaires à cette fin.

La société Eurohome Belgique se réserve le droit de convoquer elle-même cette assemblée générale avec cet ordre du jour et tous autres points qu'elle jugerait utile.

Les premières assurances de l'immeuble seront contractées par la société Gemeenschappelijk Eigendom.

La société Eurohome Belgique se réserve la gérance de la Résidence Boccaccio, pour une période de trois ans, à partir de la première occupation dans l'immeuble.

Les copropriétaires auront à payer et supporter, quel que soit le moment de leur acquisition, les frais d'acquisition du matériel mobilier et équipement des parties communes nécessaires à l'immeuble; boîtes à ordures, paillasons, appareillage électrique, les frais de préchauffage.

CHAPITRE CINQ

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Les sociétés comparantes ont fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble dont il est question au présent acte.

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

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

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant aux majorités prévues par la loi.

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

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, sans préjudice des majorités spéciales requises par la loi.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte notarié.

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

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

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé "ne varoetur" par les sociétés comparantes et le notaire et demeurera ci-annexé.

CHAPITRE SIX

RECEPTIONS - LIVRAISONS – AGREATIONS

En général :

Tant pour les parties privatives que pour les parties communes, les ouvrages doivent être réceptionnés dès que les travaux seront terminés, à la demande d'une des deux sociétés comparantes.

Celle-ci adressera ou réitérera sous pli recommandé éventuellement, cette demande, pour s'en réserver la preuve formelle.

Les réceptions devront obligatoirement être exécutées dans les trente jours suivants cette demande.

En cas de refus de l'acquéreur, ou de la copropriété de procéder à la réception, comme en cas de retard injustifié dans la clôture de celle-ci, ou de refus de réception, les sociétés comparantes peuvent sur requête, ou dans le cadre de toute autre procédure adéquate, demander à Monsieur le Président de Première Instance de Bruxelles ou aux juridictions autrement compétentes, la désignation d'un expert.

Cet expert aura en ce cas, pour mission d'assister les parties dans le cadre des opérations de livraison - agréation ou subsidiairement, en cas de désaccord persistant entre elles, de se substituer à elles pour procéder à cette livraison - agréation conformément aux conventions.

Il ne s'agira donc en aucun cas, d'une mission d'expertise judiciaire de droit commun, mais d'une mission conventionnelle exécutée avec l'assistance, ou subsidiairement, par un mandataire désigné par la justice.

Si ce mandataire estime que les ouvrages, sont éventuellement moyennant les retouches, réfections ou appropriations nécessaires, en état d'être livrés ou agréés, il engagera valablement l'acquéreur ou la copropriété défaillant ou en défaut d'agréer.

Les frais des opérations d'assistance de l'expert seront supportés par la copropriété, ou le propriétaire défaillant.

Parties privatives :

La réception se fait entre une des deux sociétés comparantes d'une part et l'acquéreur de l'autre. La société pourra cependant se faire représenter par un des architectes de l'immeuble ou par tout autre expert de son choix. L'acquéreur pourra également être assisté à ses frais, ou représenté par une personne dûment mandatée.

Un procès-verbal est établi en double exemplaire et toujours signés sur place.

S'il est reconnu que tout a été exécuté conformément aux plans et cahier des charges, y compris les modifications convenues entre parties, le procès-verbal le renseignera et la livraison sera faite, immédiatement après le paiement du solde dû sur le prix.

Si lors de l'examen des ouvrages, il apparaît que des retouches restent à faire, qu'il existe des malfaçons ou défauts, le procès-verbal les détaillera et la réception provisoire ainsi commencée, sera en ce cas complétée après que la société comparante ait opéré les redressements nécessaires.

Cette réception provisoire couvre définitivement tous vices apparents (c'est-à-dire ceux qu'un profane, assisté d'un architecte, peut normalement apercevoir).

Elle ne couvre par contre pas les vices cachés pour lesquels l'acquéreur a un recours contre le vendeur jusqu'à la réception définitive, ni ceux mettant en cause la responsabilité décennale, pour lesquels l'acquéreur a également recours direct contre les architectes et les entrepreneurs.

En tout état de cause, la réception provisoire sera complétée par la réception définitive à réaliser un an après la date du procès-verbal de réception provisoire ou du premier s'il y en a deux, et pour autant que les parties communes spéciales de l'immeuble aient, dans l'intervalle été réceptionnées.

Cependant si les ouvrages sont entièrement terminés au moment de la vente, la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, n'étant en ce cas plus d'application, les deux réceptions provisoire et définitive pourront être faites simultanément.

L'acquéreur doit aider la société comparante à opérer les redressements nécessaires.

A cette fin, il devra laisser l'appartement à la disposition des entrepreneurs durant le délai fixé dans le premier procès-verbal pour opérer ces redressements.

Il devra donc confier à la société comparante une clef et dégager celle-ci de toute responsabilité en ce qui concerne les vols ou dégâts aux meubles et objets qu'il introduirait dans les lieux après livraison de l'appartement.

En aucun cas l'acquéreur ne pourra prendre possession de l'appartement avant l'établissement du procès-verbal de réception provisoire.

S'il le fait, il commet une voie de fait et assume en tous cas immédiatement tous les risques de l'immeuble.

En ce cas, les sociétés comparantes seront en droit de prendre immédiatement aux frais de l'acquéreur, inscription hypothécaire sur les biens, pour sûreté du solde éventuellement resté dû sur le prix de vente, des suppléments et des intérêts et de poursuivre le recouvrement de ces montants par toutes voies de droit, sans opposition possible de la part de l'acquéreur, qui sera déchu du droit d'invoquer des vices, malfaçons ou manquements quelconques.

Il est à ce : égard rappelé qu'à côté des livraisons - agrégations expresses, il a les agrégations tacites qui résultent, soit de la prise de possession par l'acquéreur ou son ayant-cause (par exemple : le locataire), soit du paiement intégral, du prix et des suppléments non accompagnés de réserves détaillées et précises.

Les sociétés comparantes sont, d'autre part, toujours en droit de refuser les clefs, même en cas de réception provisoire signée et à s'opposer en conséquence à la prise de possession, aussi longtemps que la totalité du prix, y compris les suppléments et accessoires éventuels n'aura pas été payé.

L'acquéreur ne peut se prévaloir de l'apparition éventuelle de fissures dans les plafonds, dans les murs et cloisons et leurs revêtements, et dans les bétons de disjonctions entre matériaux différents ou disjonctions dans l'assemblage de matériaux identiques ou qui seraient dues malgré toutes les précautions techniques qui auront été prises, à des tassements différentiels, à des phénomènes de dilatation ou de retrait, à des variations de température et d'hygrométrie de l'air auxquels les techniques actuelles restent soumises.

Il est également rappelé, que, dès la réception provisoire, l'acquéreur a l'obligation de gérer son bien en bon père de famille, c'est-à-dire, de veiller à faire exécuter, et à temps, tous les travaux qui font partie d'un entretien normal afin d'éviter que des dégradations importantes ne surviennent au fil des années (par exemple : nettoyage des crépines des écoulements, vérification des joints dans salles d'eau, entretien des appareils sanitaires et mastics des vitrages, etc. ...)

Il est tenu d'occuper, ou de faire occuper par son locataire, les locaux d'une façon normale, tant en ce qui concerne le chauffage que la ventilation.

Vu la complexité et les influences diverses extérieures, indépendantes des promoteurs, les détériorations des installations et canalisations d'égouts, d'électricité, de chauffage, de distribution et de décharge des eaux, de distribution radiophoniques et T.V., ne pourront être considérées comme vice cachés après réception et occupation de l'appartement.

Parties communes :

Toutes les règles reprises ci-dessus en ce qui concerne les parties privatives sont également d'application en ce qui concerne les parties communes.

Il n'y sera donc dérogé qu'en ce qui concerne les seuls points mentionnés ci-après.

Cette réception des parties communes est l'œuvre, pour la copropriété, d'un délégué désigné par l'assemblée générale. La désignation serait à la simple majorité des voix.

Le délégué désigné à tous pouvoirs pour réceptionner. Il engage donc valablement, et sans recours l'ensemble des copropriétaires pour ces parties communes. Les copropriétaires s'interdisent toute immixtion dans les opérations de réception. L'assemblée générale peut cependant également désigner un expert pour assister le délégué. En ce cas, les frais de cette assistance seront supportés par les copropriétaires à titre de frais communs.

Si le délégué des copropriétaires désigné par l'Assemblée Générale pour procéder à la réception, provisoire ou définitive, des parties communes, se refusait à signer le procès-verbal, ou encore à se rendre à la convocation de la société comparante, ou de l'architecte de l'immeuble, ce dernier dresserait seul, le dit procès-verbal, qui serait notifié aussitôt par huissier au Président de la copropriété ainsi qu'au délégué nommé par l'assemblée générale pour procéder à la réception.

Le délégué des copropriétaires ainsi averti disposera d'un délai de quinze jours à dater dudit exploit pour faire valoir ses observations.

Après l'expiration de ce délai, le procès-verbal dressé par l'architecte de l'immeuble devra être considéré comme valant réception provisoire ou définitive suivant les cas.

Si le délégué des copropriétaires nommé par l'assemblée générale venait à démissionner, il serait remplacé par le Président de la copropriété, qui serait investi, par le seul fait de sa qualité des pouvoirs nécessaires.

Les sociétés comparantes pourront pour des raisons de stade d'achèvement de chantier, demander de subdiviser dans le temps, en deux ou plusieurs parties, la réception des parties communes ; en effet, la peinture des accès communs, n'est généralement terminée qu'après l'entrée de la majorité des occupants, etc. ..

Il est ici fait observer que la réception du brûleur, des ascenseurs et de certains autres éléments communs doivent se faire par des organismes agréés par l'Etat. De ce fait, ces réceptions spéciales seront exclues de la réception générale des parties communes. Le coût résultant de l'intervention de ces organismes sera supporté par les copropriétaires au titre de charges communes.

Il est également convenu qu'au point de vue des réceptions des parties communes, toutes les notifications, commandements, exploits d'assignation ou actes de procédure pourront valablement être notifiés ou dirigés contre la copropriété en la personne de son Président, outre éventuellement, le délégué, dûment mandaté par l'Assemblée Générale.

Enfin, il est précisé au point de vue de l'application de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, que les parties communes visées par cette loi comportent toutes celles qui sont intégrées à l'immeuble lui-même, à l'exclusion de tous les autres éléments.

Frais d'acte de base

La quote-part des acquéreurs dans les frais du présent acte de base et ses annexes constitue une charge commune et répartie comme telle est fixée forfaitairement à quatre mille francs par appartement et cinq cents francs par emplacement de parking.

ARBITRAGE

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis, à la requête de la partie la plus diligente au Juge matériellement et territorialement compétent.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Les sociétés comparantes font élection de domicile en leur siège sus-indiqué.

MANDAT

Par le seul fait de la signature de l'acte de vente, tout acquéreur d'une partie privative de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, confère mandat avec faculté de substituer, à la société Eurohome Belgique ou son représentant, à l'effet de le représenter à tous actes de base modificatifs ou rectificatifs de l'immeuble prédécrit, qu'il y aurait lieu d'établir à la suite de modifications qui seraient apportées aux parties privatives ou communes de l'immeuble,

au cours de la construction ou encore ensuite à des modifications du règlement de copropriété, la présente procuration comporte les pouvoirs de signer tous actes, authentiques ou non.

DONT ACTE

Fait et passé à Waterloo, en l'Etude.

Date que dessus.

Lecture faite au comparant, il a signé avec Nous, Notaire.

REGLEMENT GENERAL DE LA COPROPRIETE.

Règlement général de la copropriété relatif à un immeuble divisé en appartements et bureaux, dénommé Résidence BOCCACCIO, en cours de construction sur un terrain situé 1329, chaussée de Waterloo, contenant en superficie cinquante-quatre ares cinquante-six centiares.

TABLE DES MATIERES.

CHAPITRE PREMIER -EXPOSE GENERAL.

- Article un – Statut de l'immeuble
- Article deux –Règlement d'ordre intérieur
- Article trois –Règlement général de copropriété

CHAPITRE DEUX -STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I – Copropriété indivisé et propriété privative.

- Article quatre – Division de l'immeuble :
- Article cinq – Répartition des parties communes.
- Article six – Parties privatives
- Article sept – Détermination des parties communes
- Article huit – Détermination des parties privatives
- Article neuf – Modifications des parties communes
- Article dix – Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble.
- Article onze – Volets –Persiennes –Téléphonie sans fil – Télévision
- Article douze – Destination des emplacements de parking.

SECTION II -Service et administration de l'immeuble.

- Article treize – Pouvoirs et composition de l'assemblée générale.
- Article quatorze – Gérant -Nominations et attributions
- Article quinze – Concierge
- Article seize – Assemblée générale ordinaire et extraordinaire
- Article dix-sept – Convocations aux assemblées
- Article dix-huit – Ordre du jour des assemblées
- Article dix-neuf – Représentation aux assemblées
- Article vingt –P résident et assesseurs des assemblées
- Article vingt et un – Bureau.
- Article vingt-deux – Liste de présence
- Article vingt-trois – Majorités
- Article vingt-quatre – Nombre de voix
- Article vingt-cinq – Quorum des présences
- Article vingt-six – Comptes de gestion
- Article vingt-sept – Procès-verbaux

SECTION III -Répartition des recettes et charges communes

A. Entretien et réparations.

- Article vingt-huit -Contribution
- Article vingt-neuf -frais des ascenseurs
- Article trente-Catégories
- Article trente et un -Réparations et travaux urgentes..
- Article trente-deux -[abrogé par la loi du 2 juin 2010]
- Article trente-trois -- autres travaux affectant les parties ou installations communes

Article trente-quatre -Accès aux parties privatives.

B. Impôts - Responsabilité civile -Charges.

Article trente-cinq -Impôts

Article trente-six -Répartition des charges.

Article trente-sept -Augmentation des charges.

C. Recettes. Article trente-huit Recettes

SECTION IV -Assurances -Reconstruction

Article trente neuf -Assurance commune

Article quarante -Surprime

Article quarante et un -exemplaires

Article quarante-deux -Encaissement des indemnités

Article quarante-trois -Affectation des indemnités

Article quarante-quatre -Assurances supplémentaires

Article quarante-cinq -Assurances contre les accidents.

CHAPITRE TROIS -REGLEMENTD'ORDRE INTERIEUR.

Article quarante-six Majorité

Article quarante-sept -Procès-verbaux

SECTION I -Entretien

Article quarante-huit -Travaux d'entretien

Article quarante-neuf -Entretien des cheminées

SECTION II -Aspect. Article cinquante Esthétique

SECTION III -Ordre intérieur

Article cinquante et un Bois -Charbon

Article cinquante-deux -Dépôts dans les parties communes

Article cinquante-trois -Travaux de ménage

Article cinquante-quatre -Installation au gaz

Article cinquante-cinq -Animaux

SECTION IV -Moralité -Tranquillité.

Article cinquante-six=- Occupation en général

Article cinquante-sept -Baux

Article cinquante-huit -Echanges de caves

Article cinquante-neuf -Charges communales.

SECTION V -Destination des locaux

Article soixante =-Destination des appartements

Article soixante et un -Publicité

Article soixante-deux , -Dépôts insalubres

SECTION VI -Concierge

Article soixante trois---concierge.

SECTION VII -Gérance

Article soixante-quatre=- Conseil de gérance.

Article soixante-cinq-Nomination du gérant.
Article soixante-six -Attribution du gérant.
Article soixante,'sept -Entretien général
Article soixante-huit -Contestations
Article soixante-neuf -Comptes du gérant Article septante -Provisions;

SECTION VIII -Charges communes

Article septante et un -Determinations
Article septante-deux -Eau, gaz, électricité
Article septante-trois -Ascenseurs
Article septante-quatre -chauffage central et distribution d'eau chaude. Article septante-cinq -
Modifications

SECTION IX -Dispositions générales.

Article septante-six --litiges
Article septante-sept -Divers

CHAPITRE PREMIER – EXPOSE GENERAL

Article un – Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577/bis paragraphe premier du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi ainsi qu'il suit, le statut de la Résidence BOCCACCIO. Ce statut réglant tout ce qui concerne la division, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord des copropriétaires aux majorités prévues par la loi, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article deux -Règlement d'ordre intérieur.

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs 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 votant à la majorité absolue des voix, sans préjudice des majorités spéciales requises par la loi

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété.

Article trois -Règlement général de copropriété.

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

CHAPITRE DEUX -STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I

Copropriété indivise et propriété privative

Article quatre -Division de l'immeuble.

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

Les propriétés privatives sont dénommées "appartements", "bureaux", "locaux commerciaux" et "emplacement de parking" .

Article cinq -répartition des parties communes.

Les parties communes sont divisés en dix mille dixmillièmes attribués aux locaux privatifs dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

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

Article six -parties privatives.

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

Deuxième sous-sol.

-dix-neuf emplacements de "parking simple", avec chacun quinze/dixmillièmes dans les parties communes, soit ensemble deux cent quatre-vingt-cinq dixmillièmes : 285/dixmillièmes

-dix emplacements de "parking simple spécial", avec chacun seize/dixmillièmes dans les parties communes, soit ensemble cent soixante/dixmillièmes : 160/dixmillièmes

-Trois emplacements de "parking double" avec chacun vingt/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble *soixante* dixmillièmes : 60/dixmillièmes

Premier sous-sol.

-vingt et un emplacements de "parking simple" avec chacun quinze/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble trois cent quinze/dixmillièmes : 315/dixmillièmes

-Dix emplacements de "parking simple spécial" avec chacun seize/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble cent soixante/dixmillièmes : 160/dixmillièmes

-Deux emplacements de "parking double" avec chacun vingt/dixmillièmes dans les parties communes, soit ensemble *quarante*dixmillièmes : 40/dixmillièmes

Rez-de-chaussée.

-le local commercial PL1, avec *soixante*dixmillièmes dans les parties communes: 60/dixmillièmes

-le bureau PL 2, avec *nonante*/dixmillièmes dans les parties communes : 90/dixmillièmes

-le bureau PL 3, avec cent *quarante-cinq*dixmillièmes dans les parties communes: 145/dixmillièmes

-le bureau PL 4, avec quatre-vingt/dixmillièmes dans les parties communes : 80/dixmillièmes

-le bureau PL 5, avec <i>septante/dixmillièmes</i> dans les parties communes :	70/dixmillièmes
-le local commercial PL 6 avec <i>soixante/dixmillièmes</i> dans les parties communes:	60/dixmillièmes
-l'appartement B 3, avec <i>cent quarantecinq/dixmillièmes</i> dans les parties communes :	145/dixmillièmes
-l'appartement B 4, avec <i>cent quarantecinq/dixmillièmes</i> dans les parties communes :	145/dixmillièmes
-l'appartement C 1, avec <i>cent quarantecinq/dixmillièmes</i> dans les parties communes :	145/dixmillièmes
-l'appartement C 2, avec <i>cent quarante/ dixmillièmes</i> dans les parties communes :	140/dixmillièmes
-l'appartement C 3, avec <i>cent quarante/ dixmillièmes</i> dans les parties communes :	140/dixmillièmes
<u>Premier étage.</u>	
-l'appartement A 1, avec <i>cent septante/ dixmillièmes</i> dans les parties communes :	170/dixmillièmes
-l'appartement A 2, avec <i>cent cinquantecinq/dixmillièmes</i> dans les parties communes :	155/dixmillièmes
-l'appartement A 3, avec <i>cent septantecinq/dixmillièmes</i> dans les parties communes :	175/dixmillièmes
-l'appartement B 1, avec <i>deux cent cinq/ dixmillièmes</i> dans les parties communes:	205/dixmillièmes
-l'appartement B 2, avec <i>cent vingt-cinq/ dixmillièmes</i> dans les parties communes:	125/dixmillièmes
-l'appartement B 3, avec <i>cent septante/ dixmillièmes</i> dans les parties communes:	170/dixmillièmes
-l'appartement B 4, avec <i>cent quatrevingt/dixmillièmes</i> dans les parties communes :	180/dixmillièmes
-l'appartement C 1, avec <i>deux cent cinq/ dixmillièmes</i> dans les parties communes :	205/dixmillièmes
-l'appartement C 2, avec <i>cent septante/ dixmillièmes</i> dans les parties communes :	170/dixmillièmes
-l'appartement C 3, avec <i>cent septante/ dixmillièmes</i> dans les parties communes :	170/dixmillièmes
<u>Deuxième étage.</u>	
-l'appartement A 1, avec <i>cent septante/ dixmillièmes</i> dans les parties communes :	170/dixmillièmes
-l'appartement A 2, avec <i>cent cinquantecinq/dixmillièmes</i> dans les parties communes :	155/dixmillièmes
-l'appartement A 3, avec <i>cent septantecinq/dixmillièmes</i> dans les parties communes :	175/dixmillièmes
-l'appartement B 1, avec <i>deux cent cinq/ dixmillièmes</i> dans les parties communes:	205/dixmillièmes
-l'appartement B 2, avec <i>cent vingt-cinq/ dixmillièmes</i> dans les parties communes:	125/dixmillièmes
-l'appartement B3, avec <i>cent septante/ dixmillièmes</i> dans les parties communes:	170/dixmillièmes
-l'appartement B 4, avec <i>cent quatre-vingt/dixmillièmes</i> dans les parties communes :	180/dixmillièmes
-l'appartement C 1, avec <i>deux cent cinq/ dixmillièmes</i> dans les parties communes:	205/dixmillièmes
-l'appartement C 2, avec <i>cent septante/ dixmillièmes</i> dans les parties communes:	170/dixmillièmes
-l'appartement C 3, avec <i>cent septante/ dixmillièmes</i> dans les parties communes:	170/dixmillièmes
<u>Troisième étage :</u>	
-l'appartement A 1, avec <i>cent septante/ dixmillièmes</i> dans les parties communes:	170/dixmillièmes
-l'appartement A 2, avec <i>cent cinquantecinq/dixmillièmes</i> dans les	155/dixmillièmes

parties communes :	
-l'appartement A 3, avec cent septantecinq/dixmillièmes dans les parties communes :	175/dixmillièmes
-l'appartement B 1, avec deux cent cinq/ dixmillièmes dans les parties communes :	205/dixmillièmes
-l'appartement B 2, avec cent vingt-cinq/ dixmillièmes dans les parties communes :	125/dixmillièmes
-l'appartement B 3, avec cent septante/ dixmillièmes dans les parties communes:	170/dixmillièmes
-l'appartement B 4, avec cent quatre-vingt/ dixmillièmes dans les parties communes :	180/dixmillièmes
-l'appartement C 1, avec deux cent cinq/ dixmillièmes dans les parties communes :	205/dixmillièmes
-l'appartement C 2, avec cent septante/ dixmillièmes dans les parties communes:	170/dixmillièmes
-l'appartement C 3, avec cent septante/ dixmillièmes dans les parties communes:	170/dixmillièmes
<u>Quatrième étage :</u>	
-l'appartement A 1, avec cent septante/ dixmillièmes dans les parties communes:	170/dixmillièmes
-l'appartement A 2, avec cent cinquantecinq/dixmillièmes dans les parties communes :	155/dixmillièmes
-l'appartement A 3, avec cent septantecinq/dixmillièmes dans les parties communes :	175/dixmillièmes
-l'appartement B 1, avec deux cent cinq/ dixmillièmes dans les parties communes :	205/dixmillièmes
-l'appartement B 2, avec cent vingt-cinq/ dixmillièmes dans les parties communes :	125/dixmillièmes
-l'appartement B 3, avec cent septante/ dixmillièmes dans les parties communes:	170/dixmillièmes
-l'appartement B 4, avec cent quatre-vingt/ dixmillièmes dans les parties communes :	180/dixmillièmes
-l'appartement C 1, avec deux cent cinq/ dixmillièmes dans les parties communes :	205/dixmillièmes
-l'appartement C 2, avec cent septante/ dixmillièmes dans les parties communes:	170/dixmillièmes
-l'appartement C 3, avec cent septante/ dixmillièmes dans les parties communes:	170/dixmillièmes
<u>Cinquième étage</u>	
-l'appartement B : 1 avec deux cent nonante / dixmillièmes dans les parties communes :	290/dixmillièmes
-l'appartement B 2, avec cent vingt-cinq /dixmillièmes dans les parties communes:	125/dixmillièmes
-l'appartement B 3 avec cent quatre-vingt / dixmillièmes dans les parties communes :	180/dixmillièmes
-l'appartement B 4, avec cent septante/ dixmillièmes dans les parties communes	170/dixmillièmes
-le bureau C 1, avec nonante-cinq/ dixmillièmes dans les parties communes	<u>95 : Dixmillièmes</u> 10.000/Dixmillièmes

Les caves n'ont pas de quotités distinctes de celles des appartements dont elles constituent une dépendance privative.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dixmillièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut-être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires respectifs, sauf ce qui est prévu par l'acte de base.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux locaux privatifs et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul local, deux locaux de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un duplex ; dans ce cas les dixmillièmes attachés aux deux locaux réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin; dans ce cas, le réajustement du nombre des dixmillièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire de San, soussigné, sur les indications de l'architecte, le total des dixmillièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des dixmillièmes attachés aux deux appartements de type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un local privatif, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus de onze appartements ou bureaux au rez-de-chaussée, plus de dix appartements au premier, deuxième, troisième et quatrième étage et plus de cinq appartements ou bureau au cinquième étage.

Article sept -Détermination des parties communes

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative).

Les fondations, l'armature en béton, (piliers, poutres, hourdis, etc.) les gros murs de façades, de pignons, de refend, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égoût (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur gaine et leur machinerie, les paliers des étages, les dégagements, les aéras, les gaines, les cheminées et les emplacements pour vide-poubelles, les cheminées d'accès, les zones de non bâtisse à usage de jardin ou autre.

Les sas d'entrée, les parlophones et les ouvre-portes, les halls d'entrée.

La toiture avec ses canalisations et descentes d'eaux pluviales.

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs, d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, la loi du 2 juin deux mille dix et l'usage.

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

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

Article huit -Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privé comporte les parties constitutives de l'appartement, du bureau ou de l'emplacement de parking (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet, ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connection avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les fenêtres sur rue avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les parties palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, 1éviers, water-closet et cetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, etc ...)

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son local, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit à un propriétaire d'un local de le diminuer c'est-à-dire de le diviser en plusieurs locaux.

Article neuf -Modification aux parties communes.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article dix -Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, de la porte des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des cages d'escalier, même en ce qui concerne la peinture.

Article onze -Volets -persiennes -téléphonie sans fil -télévision.

Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale. Mais il est toujours permis de placer dans les appartements des persiennes intérieures, sans demander l'avis de l'assemblée générale. Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, ou de télévision. La Résidence BOCCACCIO sera reliée au réseau de télédistribution.

Article douze -Destination des emplacements de parking

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage de parkings de voitures privées, à l'exclusion de tous parkings commerciaux ou industriels, et de tous parkings publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront y être installés.

Sont interdits dans les aires de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

La rentrée des voitures pendant la nuit doit être faite avec le souci d'éviter de troubler le repos des occupants de l'immeuble.

SECTION II

Service et administration de l'immeuble.

Article treize -Assemblée générale.

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

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

Article quatorze –Syndic.

La société Eurohome Belgique se réserve la gérance de l'immeuble pour une période de trois ans, prenant cours à la date d'occupation du premier appartement de l'immeuble; elle pourra cependant sous sa responsabilité déléguer ses pouvoirs à ce sujet à une personne

physique qui exercera en ses lieu et place la fonction.

Le syndic est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et, notamment, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Article quinze – Concierge.

Il sera établi dans la Residence Boccaccio une concierge, chargée de l'entretien de l'immeuble.

La société Eurohome Belgique se réserve le droit d'engager à ses frais la concierge jusqu'à la première assemblée générale ; elle pourra utiliser la concierge pour le nettoyage des appartements et locaux privatifs, ces prestations seront rémunérées par elle.

Article seize - assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année à Uccle, au cours de la période du ... au ... (période de 15 jours à prévoir). Le jour, l'heure et lieu précise seront indiqués par le syndic ou celui qui convoque.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée générale extraordinaire se réunit chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Le syndic est également tenu de tenir une assemblée générale lorsque cela lui est demandé par une lettre recommandée à la poste par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes. La convocation à l'assemblée générale est adressée, par le syndic, aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Dans l'hypothèse où le syndic ne donnerait pas suite à cette requête, un des copropriétaires cosignataires de la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Article dix-sept -Convocation aux assemblées.

Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par le syndic à la dernière adresse connue de lui par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient pas accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir les convocations par un autre moyen de communication.

Les frais administratifs afférents à la convocation d'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans le cas d'urgence, la convocation est communiquée 15 jours au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée générale, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à la discussion.

Chaque copropriétaire informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de sa partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date d'envoi sont réputées régulières.

La société Eurohome Belgique se réserve le droit de convoquer la première assemblée générale et d'en fixer l'ordre du jour.

Article dix-huit -Ordre du jour des assemblées.

Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour, les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période de 15 jours au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. La convocation indique, en outre, les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrites à l'ordre du jour.

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

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

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 questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire ; à moins que tous les copropriétaires soient présents.

Article dix-neuf -Représentation des assemblées.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Le syndic assiste à l'assemblée générale avec voix consultative seulement et non délibérative pour le cas où il ne serait pas copropriétaire.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale mais hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale, elle ne peut concerner qu'une assemblée générale.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total de voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandats n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les éventuelles procurations seront annexées au procès-verbal de l'assemblée générale.

Un copropriétaire peut toujours être représenté par son conjoint et celui-ci sera toujours censé représenter valablement le propriétaire même en l'absence d'un mandat écrit.

Article vingt -Président et assesseurs des assemblées.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire, désigné par elle à la majorité absolue des voix. De même, l'assemblée générale désigne deux assesseurs et un secrétaire qui assiste le syndic dans l'établissement du procès-verbal et qui peut être pris hors de l'assemblée ; il peuvent être réélus.

La première assemblée sera convoquée par la société Eurohome Belgique, au plus tard un mois avant l'entrée du premier occupant.

Article vingt et un – bureau

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires présents ayant le plus grand nombre de dixmillièmes.

Article vingt-deux -Liste de présence.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par les membres du bureau.

Article vingt-trois -Majorité.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix:

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires et dont elle détermine la composition. Le conseil de copropriété aura pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des compétences réservées à l'assemblée générale de désigner annuellement un commissaire aux comptes. Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.
- du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes de conservation et d'administration provisoires qui ne sont pas concernés ;
- moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- de la modification des statuts relative au caractère commun des parties des bâtiments ou des immeubles, étant entendu que cette décision ne modifie pas la répartition des coûts entre les copropriétaires ;

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- de la dissolution de l'association des copropriétaires ;
- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ; Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire ;
- de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

L'assemblée générale désigne annuellement, et ce par majorité absolue, un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, chargé du contrôle de la comptabilité.

Article vingt-quatre -Nombre de voix.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article vingt-cinq -Quorum de présence.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présent ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présent ou représentés au début de l'assemblée générale présentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

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

Article vingt-six -Comptes de gestion.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Préalablement à l'assemblée générale, ces comptes seront envoyés au commissaire aux comptes qui les examinera et formulera ses observations lors de l'assemblée générale.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque propriétaire le relevé des dépenses générales de l'immeuble avec son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les documents comptables pourront par ailleurs être consultés par tous les copropriétaires, préalablement à l'assemblée mais aussi durant l'année..

Article vingt-sept -Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale font l'objet d'un procès-verbal rédigé par le syndic avec l'indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les procès-verbaux des décisions, en ce compris les décisions prises par écrit à l'unanimité, sont consignées par le syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires et consultable sur place et sans frais par tout intéressé, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et le syndic transmet celle-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

SECTION III

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et Réparations.

Article vingt-huit -Contribution.

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article vingt-neuf -Frais d'ascenseurs.

Les frais concernant les ascenseurs, tels que l'entretien, les abonnements, l'assurance contre les accidents et autres frais généralement quelconques, seront répartis entre les copropriétaires au prorata des dixmillièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

Article trente -Catégories.

Les réparations et les travaux sont répartis en deux catégories :

- a) réparations et travaux et urgentes ;
- b) autres travaux affectant les parties ou installations communes

Article trente et un -Réparations et travaux urgentes.

Le syndic est tenu d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire. Dans ce cadre, il est notamment autorisé à faire exécuter tous les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir en demander l'autorisation

Article trente-deux

[abrogé par la loi du 2 juin 2010]

Article trente-trois – autres travaux affectant les parties ou installations communes

Tous les autres travaux et réparations affectant les parties communes, que ceux visés à l'article 31 ci-avant, doivent faire l'objet d'une décision de l'assemblée, à la majorité des trois quarts des voix et sera obligatoire pour tous.

Article trente-quatre -Accès aux parties privatives.

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre. Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant dans la commune, de manière à pouvoir accéder au local privatif, si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts -Responsabilité civile -Charges.

Article trente-cinq -Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article trente-six -Répartition des charges.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété 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 serait engagée, tiers,

copropriétaire.

Article trente-sept -Augmentation des charges.

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

C. Recettes.

Article trente-huit -Recettes.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à la copropriété et seront portées au crédit de chaque copropriétaire.

SECTION IV.

Assurances -Reconstruction.

Article trente-neuf -Assurance commune.

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz et mazout, les accidents causés par l'électricité, par la chute des avions et par la tempête, les dégâts des eaux, les bris de glace et vitrages, le recours éventuel de tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

La première assurance sera souscrite par la société Gemeenschappelijk Eigendom.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

Article quarante -Surprime.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article quarante et un -Exemplaires.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance de l'immeuble.

Article quarante-deux -Encaissements des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

Article quarante-trois -Affectation des indemnités.

A/ Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés, après que l'assemblée générale ait décidé de la reconstruction partielle de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée, à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

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

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

B/ Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, après que l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble en ait décidé, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

Si l'association des copropriétaires décide de ne pas reconstruire l'immeuble, elle peut décider à l'unanimité des voix de tous copropriétaires, de dissoudre l'association. Cette décision est constatée par acte authentique.

Les choses communes seront alors partagées ou licitées dans les conditions décidées par l'assemblée générale.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

Article quarante-quatre -Assurances supplémentaires.

A/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, à la même compagnie et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B/ Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, à la même compagnie, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Le parfait entretien de l'immeuble est une obligation stricte de la copropriété, du moins aussi longtemps que subsiste la garantie décennale. Le syndic a donc l'obligation de soumettre aux organes compétents des propositions précises, en temps voulu, pour assurer ce parfait entretien. En cas de manquement à ce devoir primordial d'entretien, les copropriétaires seront seuls tenus de toutes les conséquences en découlant. Ils ne pourront également invoquer de quelconques vices constructifs chaque fois que le défaut d'entretien est lui-même en cause.

Article quarante-cinq -Assurance contre les accidents.

Les assurances seront contractées par les soins du syndic pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité serait engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver au personnel éventuellement en service ou provenir de l'utilisation des ascenseurs ou de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Une assurance responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble.

Les montants à assurer sont fixés par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires, dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

Toutes les premières polices d'assurance seront contractées par la société comparante, pour les montants fixés souverainement par elle, tant pour les polices incendie que responsabilité civile, loi et cetera...

Les acquéreurs seront tenus de reprendre les dites assurances.

CHAPITRE TROIS.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article quarante-six -Majorité.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix sans préjudice des majorités spéciales requise par la loi.

Article quarante-sept -procès-verbaux.

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

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit .

SECTION I -Entretien.

Article quarante-huit -Travaux d'entretien.

Les travaux de peinture aux façades tant de devant, que de derrière ou latérales, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic. Les frais de ces travaux seront à charge des propriétaires chacun dans la proportion des dixmillièmes possédés par chacun d'eux. Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Article quarante-neuf -Entretien des cheminées.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré. Ils doivent en justifier au syndic.

SECTION II -Aspect.

Article cinquante -Esthétique .

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

Les rideaux en façade devront être uniformes suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale.

SECTION III -Ordre intérieur.

Article cinquante et un -Bois -Charbon.

Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave que le matin avant dix heures.

Article cinquante-deux -Dépôts dans les parties communes.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, les ascenseurs, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, les chaussures, les bouteilles, les poubelles et autres déchets, pour lesquels il existe un local destiné à leur entreposage.

Article cinquante-trois -Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures et cetera...

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article cinquante-quatre -Installation au gaz.

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

Article cinquante-cinq -animaux.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, de posséder dans l'immeuble des chiens, des chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix. Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

SECTION IV -MORALITE -TRANQUILLITE.

Article cinquante-six -Occupation en général.

Les copropriétaires, les locataires, le personnel et les autres occupants de l'immeuble, devront toujours jouir de l'immeuble 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 ou par le fait des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait de bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio pick-up et télévision est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les appartements ou autres locaux privés, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Article cinquante-sept -Baux.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

Article cinquante-huit –Echanges de caves.

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires de l'immeuble; elles ne pourront jamais être occupées que par des occupants de locaux privés de l'immeuble.

Il peut être procédé à des échanges de caves ; ces échanges devront être constatés par acte notarié.

Article cinquante-neuf -Charges communales.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V -DESTINATION DES LOCAUX.

Article soixante -Destination des appartements.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle. Ceux du rez-de-chaussée et du premier étage pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle, et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale. L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînerait de nombreuses visites de personnes utilisant les ascenseurs, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec le syndic pour fixer par un forfait l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de ces ascenseurs, pour usage intensif d'une chose commune.

Comme indiqué dans l'acte de base, il est permis d'établir un commerce dans les locaux PL 1 et PL 6, au rez-de-chaussée.

Article soixante et un -Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur la façade de l'immeuble, sauf pour la location ou la vente d'un appartement.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les noms et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Article soixante-deux -Dépôts insalubres.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques

SECTION VI -CONCIERGE.

Article soixante-trois.

Il y aura dans la Résidence Boccaccio, régie par les présentes, une concierge, choisie par le syndic, elle sera engagée au mois et pourra être congédiée par le syndic, lequel en réfèrera préalablement à l'assemblée générale des copropriétaires. La première concierge sera engagée par la société Gemeenschappelijk Eigendom, qui pourra la charger des travaux prévus à l'acte de base.

Sauf durant cette première période, la concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Le syndic est tenu de congédier la concierge si l'assemblée générale des copropriétaires le décide à la simple majorité des voix. A défaut par syndic de congédier la concierge, le congé sera signifié par l'assemblée générale.

Le service de la concierge comportera tout ce qu'il est d'usage dans les maisons bien tenues. La concierge devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs et les zones d'accès;
2. Evacuer les ordures ménagères;
3. Fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée par le gérant ;
4. Recevoir les paquets et commissions ;
5. Laisser et faire visiter les appartements et autres locaux privatifs à vendre ou à louer, dont les occupants devront laisser les clefs à la concierge à cet effet ;
6. Surveiller le chauffage central et le service de l'eau chaude, avertir le gérant de la nécessité de rentrer du combustible ou de tout mauvais fonctionnement d'appareils communs.
7. Faire les petites réparations d'entretien, avertir les services d'entretien du chauffage et des ascenseurs en cas de panne ou de mauvais fonctionnement ;
8. Surveiller les entrées et les sorties ;
9. En cas de vacances, sorties ou maladies, assurer son remplacement à ses frais.

En général, faire tout ce que le syndic lui demandera pour le service général de l'immeuble.

La concierge sera logée, éclairée et chauffée dans les locaux prévus à cet effet (appartement B 2, au rez-de-chaussée), aux frais de la communauté de la Résidence Boccaccio.

La concierge ne pourra s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives et ce à l'exclusion du droit que s'est réservé la société Gemeenschappelijk Eigendom.

Si la concierge est mariée, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession.ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION VII -GERANCE.

Article soixante-quatre -Conseil de copropriété.

Un conseil de copropriété existe au sein de la copropriété.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires et dont elle détermine la composition.

Le conseil de copropriété aura pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des compétences réservées à l'assemblée générale de désigner annuellement un commissaire aux comptes. Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété est composé du président et des deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel

circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Article soixante-cinq -Nomination du gérant.

Le syndic de la Résidence Boccaccio est nommé pour trois ans à partir de la première occupation dans l'immeuble. Après l'expiration de ces trois ans, le gérant de l'immeuble sera élu par l'assemblée générale.

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixe la durée du mandat du syndic et le montant de sa rémunération. Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figureront dans un contrat écrit, valable pour une période maximale de trois ans, renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Le syndic désigné sera tenu, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, d'afficher, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée de l'immeuble, un extrait de l'acte portant sa désignation. Cet extrait indiquera ses nom, prénoms, profession et domicile ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social et son numéro d'entreprise ainsi que toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Le syndic peut toujours être révoqué par l'assemblée générale. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge pourra désigner, à la requête d'un copropriétaire, un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Article soixante-six -Attribution du gérant.

Le syndic a la charge, sous sa seule responsabilité, de veiller au bon entretien des communs et des services communs en général; il surveille la concierge qu'il choisit et congédie, donne les ordres nécessaires à la concierge; il ordonne éventuellement les travaux urgents et d'une manière générale de toutes les missions qui lui sont confiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre modifiée par la loi du deux juin deux mille dix, ainsi que celles qui lui seraient expressément confiées par l'assemblée générale décidant à la majorité des trois quarts de voix.

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

Le syndic ne peut déléguer ses pouvoirs que de l'accord de l'assemblée générale qui ne peut l'y autoriser que pour une durée déterminée ou à des fins déterminées.

Outre les missions qui lui seraient confiées par l'assemblée générale, le syndic est chargé:

- de tenir l'assemblée générale durant la 1er quinzaine du mois de mai, ou chaque fois qu'une décision doit être prise, dans l'urgence, dans l'intérêt de la copropriété ou encore sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ;
- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires sachant que, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes étant entendu que la correspondance recommandée est, à peine de nullité,

adressée au domicile (ou à défaut, à la résidence ou au siège social) du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

- de fournir, en cas de cession du droit de propriété d'un lot, le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ;

- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. Cette communication se fait par affichage, dans les parties communes de l'immeuble, à un endroit bien visible ;

- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

- de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance toutefois, en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;

- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

- de présenter, pour les marchés et les contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

- de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsque le syndic est une personne morale, il ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du seize décembre mil huit cent cinquante-et-un, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toutefois, si la copropriété était composée de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings l'association des copropriétaires serait autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires ;

- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Article soixante-sept -Entretien général.

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble. De ce fait, il reçoit les pleins pouvoirs pour tout ce qui concerne ces entretiens.

Article soixante-huit -Contestations relatives aux parties communes.

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

Il fait rapport à l'assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article soixante-neuf -Comptes du syndic.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu. Il présente ses comptes trimestriels à chacun des copropriétaires (relevé des dépenses générales et compte particulier du propriétaire).

Article septante -Provisions.

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

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

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

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable longtemps qu'il est en fonction pour assigner les propriétaires en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de dix francs pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs. Si le local privatif du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et i sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION VIII -CHARGES COMMUNES .

Article septante et un -Détermination.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Article septante-deux -Eau -Gaz -Electricité .

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article septante-trois - Ascenseurs.

Les frais relatifs aux ascenseurs constituent des charges communes, les ascenseurs étant des parties communes.

En conséquence, les frais d'exploitation, d'entretien et de réparation des ascenseurs, ainsi que le coût des contrats d'entretien seront répartis entre les copropriétaires au prorata des dixmillièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

Article septante-quatre -Chauffage central et distribution eau chaude.

Le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude, fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La chaufferie est commune à tout l'immeuble.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires de l'immeuble.

Les frais d'exploitation du chauffage seront répartis d'après les indications fournies par les calorimètres placés sur les radiateurs, à concurrence de septante pour cent de la dépense totale, trente pour cent formant le solde de la dépense est réparti au prorata du nombre de dixmillièmes dans les parties ~communes (emplacement de parking exclu.).

Les calorimètres et compteurs font l'objet du contrat de location.

Les frais d'exploitation d'eau chaude seront répartis d'après les indications fournies par le compteur de passage installé à l'entrée des appartements.

Article septante-cinq -Modifications.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION X -DISPOSITIONS GENERALES.

Article septante-six -Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement général de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à la requête de la partie la plus diligente au Juge matériellement et territorialement compétent.

Article septante-sept -Divers.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Bruxelles, à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

Le 25 mars 1982.