

Rep. 6559

C.V.

ACTE DE BASE.



L'an mil neuf cent cinquante-cinq,
Le quatre juillet,
Par devant Nous, Maître Paul VANNOORBEECK, Notaire
résidant à Molenbeek-Saint-Jean.

ONT COMPARU :

1.-
ayant son siège social à

Immatriculée au registre de commerce de
sous le numéro
Constituée par acte reçu par le Notaire soussigné,
le
publié
aux annexes du Moniteur belge du
, sous
le numéro
, et dont les statuts ont été modifiés par
acte reçu par le Notaire soussigné en date

publié aux n^{os}
sous le numéro

mes annexes le

Ici représentée par :
a.

b.

R. VANNOORBEECK
NOTAIRE
60, Boul. Léopold II
Molenbeek-Saint-Jean

Tous deux administrateurs de la dite société,
agissant conformément aux articles onze et treize des
statuts sociaux de la société.

Lesquels comparants préalablement à l'acte de base
objet des présentes nous ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE.

Les comparants sont propriétaires du bien ci-
après décrit.

COMMUNE DE FORREST -lez- BRUXELLES.

Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue du
Domaine, où il présente un développement de façade de qua-
torze mètres vingt-cinq centimètres, contenant en superfi-
cie d'après mesurage six ares cinquante-sept centiares,
quarante dixmilliares, cadastré section B numéro 20 f+4

1er feuillet.

W 161244

pour une contenance de six ares cinquante-sept centiares. Tel que ce bien se trouve figuré en teinte rose en un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur François De Brucker, géomètre-expert immobilier, demeurant à Forest, avenue Maréchal Joffre, numéro 75, le quatre mai mil neuf cent cinquante-quatre, et est resté annexé à un acte reçu par le Notaire soussigné le quinze juillet mil neuf cent cinquante-quatre.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La Société Anonyme
est propriétaire de ce terrain pour l'avoir acquis
de Monsieur

, demeurant à Gand, suivant acte du Notaire soussigné du quinze juillet mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois juillet suivant, volume 4.190 numéro 8.

Monsieur , prénoané, avait acquis ce terrain de Madame , sans profession, veuve de Monsieur , demeurant à Merkssem, et de Dame , sans profession, épouse de Monsieur

, industriel, demeurant à Brasschaat, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire René Hoste, à Gand, le onze mai mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux mai suivant, volume 4.169, numéro 11.

Madame et Madame
prénommées en étaient propriétaires indivises pour l'avoir recueilli dans la succession de leur époux et père respectif, Monsieur , en son vivant industriel, demeurant à Merkssem, décédé à Schoten, le treize mars mil neuf cent cinquante-un.

Monsieur était propriétaire du dit terrain pour l'avoir acquis de Monsieur , commerçant, à Schoten, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Joseph Hanssens, à Willebroek, le vingt-neuf avril mil neuf cent quarante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze mai suivant, volume 3.209, numéro 9.

CONDITIONS.

Dans l'acte précité du Notaire Vannoorbееck sous-
signé, du quinze juillet mil neuf cent cinquante-quatre, il
est extrait textuellement ce qui suit :

"4) L'acquéreuse devra se conformer aux lois, ar-
rêtés, règlements et prescriptions des autorités compé-
tentes, concernant les constructions à ériger sur le bien
vendu les alignements et niveaux qui seraient imposés,
les égouts, trottoirs, pavages et bordures, et en payer et
supporter toutes taxes et impositions généralement quel-
conques à l'entière décharge du vendeur et sans recours
contre lui.

"Elle devra également se conformer en tous points
aux impositions et directives de l'administration commu-
nale et de l'Urbanisme, et s'entendre directement le cas
échéant avec les propriétaires attenants pour le règlement
des mitoyennetés, sans aucun recours contre le vendeur.

CONDITIONS SPECIALES.

A l'instant Monsieur et Monsieur

, en leur qualité d'administrateurs de la so-
ciété comparante, annexent un croquis plus descriptif du
terrain ci-dessus mentionné, d'où il résulte que ce bien
est divisé en deux lots :

I. le lot teinté en jaune d'une superficie de
trois ares nonante-un centiares quatre vingt-deux dixmillia-
res.

II. le lot teinté en vert d'une superficie de
deux ares soixante-cinq centiares, cinquante-huit dixmillia-
res.

Le biendécrit sous teinte verte bénéficiera d'un
accès soit vers l'avenue Ulysse, soit vers tout autre à
déterminer par la société comparante.

2.- Les comparants ont conçu le projet d'édifier
savoir :

A. Sur la partie teintée en jaune : (bâtiment avant)

Un immeuble à appartements multiples comportant en

autres deux garages, plus spécialement appelé "Le Zenith".

B. Sur la partie teintée en vert : (bâtiment arrière)

Des garages et une cour commune, plus spécialement

appelés "Garages". Le tout formant un ensemble dénommé "Le



W 75/228

P. VANNOORBEECK
NOTAIRE

60, Boul. Léopold II
Molenbeek-Saint-Jean

deuxième feuil-
let.

3. La réalisation des plans est confiée à Monsieur Herman COPPEJANS, architecte, demeurant à Schaerbeek, rue du Noyer, numéro 76.

4. L'entreprise du gros-oeuvre sera exécutée par la Société Anonyme "

5. Désirant opérer la division horizontale de la propriété, les comparants ont décidé de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de les doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE.

Cet exposé fait les comparants nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer le dit immeuble sous le régime de la copropriété en conformité à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis. du Code Civil.

Il a été établi un "Règlement de copropriétés" dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

a) le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou d'une partie de l'immeuble .

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires, ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

b) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun.

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

Les comparants nous ont ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes les documents suivants :

- 1.- Annexe I : étant la description des immeubles.
- 2.- Annexe II : étant un plan donnant la description de l'immeuble "Le Zenith" avec la façade principale, façade postérieure, les coupes, les toitures, sous-sols, rez-de-chaussée, étages, dont une variante du deuxième étage décrit au plan, annexe III ci-après et plan de situation.
- 3.- Annexe III : étant un plan réservé à la variante du deuxième étage.
- 4.- Annexe IV : étant un plan des "garages".
- 5.- Annexe V : étant le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en oeuvre.
- 6.- Annexe VI : étant le règlement de copropriété.
- 7.- Annexe VII : étant le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes.
- 8.- Annexe VIII : étant les dispositions complémentaires au règlement de copropriété étant l'annexe VI.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble et des garages "Le Zenith".

Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes, et feront désormais partie intégrante du présent acte.

RESERVE DE MITOYENNETE.

La Société Anonyme

réserve à titre personnel la mitoyenneté extérieure des murs pignons et des autres murs mitoyens dans toute leur hauteur, épaisseur, largeur et sa contre-valeur.

MANDAT.

D'un même contexte, la Société comparante représentée comme dit est, déclare par les présentes constituer pour ses mandataires sociaux avec pouvoirs d'acte tout

Troisième
feuille.

conjointement que séparément, savoir :

1° Monsieur
entrepreneur, demeurant à

2° Monsieur
administrateur de société, demeurant à

3° Monsieur
expert-comptable, demeurant à

4° Monsieur
maître-clerc de Notaire, demeurant à

A qui la dite Société donne tous pouvoirs à l'effet de, pour elle et en son nom :

Vendre aux personnes, moyennant les prix et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Tout ou partie de l'immeuble à appartements multiples dénommé "Le Zenith" juridiquement créé aux termes du présent acte de base.

Stipuler toutes conditions et servitudes; établir la désignation, l'origine et la situation hypothécaire du bien à vendre; faire toutes déclarations quelconques.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation, mais sans garantie.

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières, pour assurer le paiement de leur prix.

Obliger la Société constituante à toutes garanties de droit et de fait, à toutes justifications et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation.

Dispenser le Conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire et consentir à la radiation partielle ou définitive de tou-

tes inscriptions d'office ou autres, le tout avant comme après paiement, comme aussi avec ou sans paiement.

A défaut de paiement par les acquéreurs et, en cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux compétents, exercer toutes poursuites, éventuellement même la voie parée et la saisie immobilière contre les acquéreurs défaillants, jusqu'au paiement intégral du prix, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Faire toutes demandes en dégrèvement ou en réduction d'impôts; présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions; recevoir toutes sommes restituées.

Introduire toutes requêtes en restitution de droits d'enregistrement et solliciter toutes restitutions et notamment celles prévues à l'article deux cent douze du code des droits d'enregistrement; signer valablement toutes requêtes et pétitions; recevoir toutes sommes restituées et en donner quittance.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et documents quelconques, élire domicile et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaires pour l'exécution du présent mandat.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par la société comparants en son siège social susindiqué.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge de la Société comparante.

DONT ACTE.

Fait et passé à Molenbeek-Saint-Jean en l'étude.

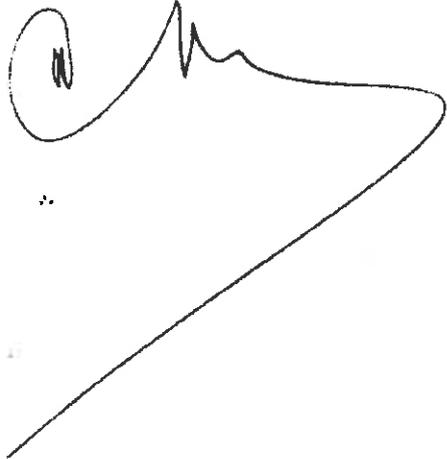
Et lecture faite les représentants de la Société comparante ont signés avec Nous Notaire.

quatrième et dernier feuillet

Approuvé la ratification de trois mots

Enregistré au bureau
MOLENBEEK I, 10 *Quatorze juillet 1720 aux archives*
Quatorze rôles *aux* renvois
Volume 6 folio 62 case 1500
Reçu: *Guillaume Paul*
Le Receveur: CONRATH

406
12



- Transcrit à Bruxelles II le 9 août 1955. volume 2294 - numéro 8.

COMMUNE DE FOREST. "LE ZÉNITH"

171 AVENUE DU DOMAINE

SECTION B DU CADASTRE
20 x 37
(Partie)

Succession Serruye

12^m,00

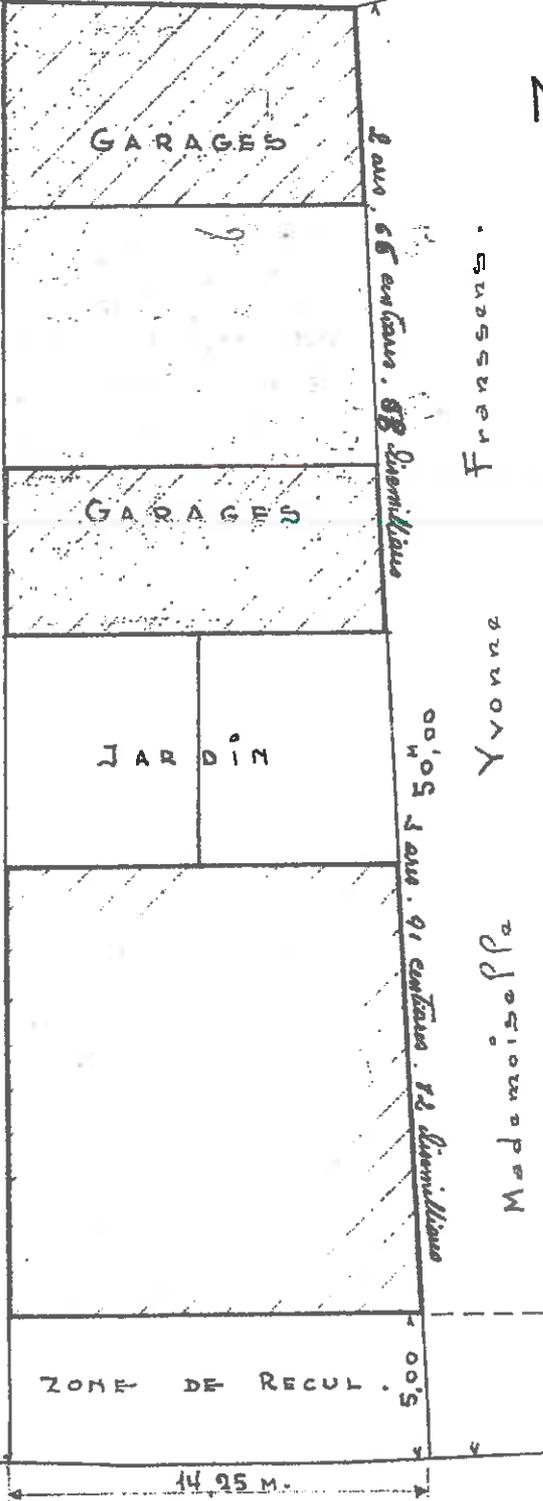
PROQUIS



S. Beckx

qui "ne vaient" pour
avoir annexé à l'acte
base du ZENITH
en par le notaire
moerbeek soussigné
4 juillet 1955

Madame



Enregistré au bureau
MOLENBEEK I, le quatorze juillet 1955 enregistrement

roles renvoi
Volume M folio 22 case 2 n° 1

Reçu: *Proquis*
Le Receveur: DONRATH

40p

AVENUE DU DOMAINE

ANNEXE I.

DESCRIPTION DES IMMEUBLES "LE ZENITH".

I. BATIMENT PRINCIPAL ou "LE ZENITH". (AVANT).

Il comportera :

1) Rez-de-chaussée :

a) parties privatives : dix caves numérotées D 1 à D 10
dix caves numérotées G 1 à G 10

Ces caves sont attribuées à chacun des appartements correspondant à leurs indicatifs.

Cinq locaux dénommés A.B.C.D.E.

Deux garages avec leur porte numérotés G 9 et D 10.

b) parties communes : la cage d'escalier, la gaine et l'ascenseur, le dégagement des caves, locaux et garages arrières, paliers, rampes, hall, water-closet, locaux dénommés "service" "poubelles" "transformateurs" et "chaufferie".

2) Étages.

Dix niveaux comportant chacun deux appartements dénommés D et G et numérotés suivant l'étage.

REMARQUE PRELIMINAIRE.

1. La description du deuxième étage étant spéciale est faite ci-après sous rubrique "deuxième étage".

2. Le dixième étage est en retrait.

A. Chaque appartement des premier, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième et dixième étages comprend :

a) parties privatives :

un hall d'entrée, un living, une cuisine avec terrasse, un office, une lingerie, deux chambres à coucher, dont l'une avec terrasse, une salle de bain, un water-closet, un vestiaire, un refuge - Les appartements du premier étage comportent en outre un balcon et un jardin.

b) parties communes :

un hall, une cage d'escaliers, la gaine d'ascenseur.

B. Deuxième étage. Type G 2.

a) parties privatives :

un hall d'entrée, un living, une cuisine avec terrasse, un office, une lingerie, trois chambres à coucher dont deux avec terrasse, une salle de bain, un water-closet, un vestiaire, un refuge.

feuillet

b) parties communes:

un hall, une cage d'escaliers, la gaine d'ascen-

seurs.

Deuxième étage. Type 2.

a) parties privatives:

Un hall à entrée, un living, une cuisine avec terrasse, un office, une lingerie, deux chambres à coucher, dont l'une avec terrasse, une salle de bain, un water-closet, un WC, un vestiaire, un dressing.

b) parties communes:

Un hall, une cage d'escaliers, la gaine d'ascen-

seurs.

c) voitures.

a) parties communes:

Accès et esplanade de l'ascenseur.

DESIGNATION DES APPARTEMENTS.

On trouve face à l'immeuble les appartements sont désignés A à droite et B à gauche.

Le signe A désigne le rez-de-chaussée et les numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 chacun des étages.

II. Garage (GARAGE) (ARRIERE).

Ce bien est situé derrière l'immeuble "Le Zenith" et jouit d'une servitude de passage vers l'avenue Ulysse et peut être désigné par l'entrepreneur et qui comprend:

a) parties privatives:

Sept garages avec leur porte numérotés de 1 à 7.

b) parties communes: à l'immeuble Le Zenith et ses

surfaces.

Le tout.

euillet.

la ra-
mot

Signé "ne voictur" pour demeurer annexé à
L'acte de base du "ZENITH" reçu par le
Notaire Democobert à saurigné le 4 juillet 1955.

[Signature]

[Signature]

Enregistré au bureau
MOLENBEEK I, le *quatorze juillet 1730* enregistré au
deux rôles *en* renvois

Volumel *77* folio *86* case *17* n° *2*

Reçu : *Guillaume Pires*
Le Receveur : COIRATH

426

CHAPITRE I.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I

PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE.

Principe.

ARTICLE 1. L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une frac-

Renonciation à l'accession.

ARTICLE 2. Pour donner une base légale indiscutable à cette division en parties privatives et parties communes, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chaque propriétaire.

1) à l'appartement ou garage dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

2) aux quantités du même appartement ou garage, affectées aux parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux, moyennant la cession conjointe des droits des autres.

Parties privatives.

ARTICLE 3. Les parties privatives seront dénommées "appartement" dans le présent règlement; elles sont teintées *en rouge* au plan annexé à l'acte de base.

Ce terme englobe les appartements proprement dits, les caves, les garages et de façon générale, tous les locaux considérés comme privatifs et dont la nomenclature et la dénomination exacte seront reprises à l'acte de base.

Il existe *vingt* appartements portant les numéros *G 1 à G 10. D 1 à D 10*

et *dix* garages portant les numéros *1 à 10*.

Voir description plus ample à l'annexe I "Description du bâtiment".

Etendue de la propriété privée.

ARTICLE 4. Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes - et notamment le plancher ou revêtement du sol à l'exclusion du hourdis ou des poutres et solives qui les soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes; la mitoyenneté des murs et cloisons séparant entre eux les appartements et les parties communes, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur; les fenêtres sur rues, jardins et aérés avec volets et garde-corps, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières; les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards, les armoires - la décoration intérieure des murs et plafonds; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privées et qui est à l'usage exclusif du propriétaire, ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais sert à un même usage exclusif - par exemple compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone.

Droits sur les choses privées.

ARTICLE 5. A) Parties privées proprement dites

1. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradation et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

2. Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes sauf à se conformer au paragraphe suivant.

3. Le ou les propriétaires de locaux contigus à un même ou à des étages différents, peuvent changer à leur gré la composition de leurs locaux privés à condition de ré-

partir entre les parties privatives ainsi constituées la totalité des quotités dans les choses et les dépenses communes attribuées aux locaux privatifs.

Cette transformation pourra se faire sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble sans devoir recourir aux formalités prescrites au paragraphe suivant, pour autant bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

4. Les garages peuvent être vendus à des tiers pour autant que des raccords et compteurs spéciaux puissent être établis.

Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux leurs caves, garage et locaux par acte authentique soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un appartement peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre le garage à un autre propriétaire du même immeuble, de même que la cave et le local rattachés à titre privatif à son appartement.

B. Parties communes à l'intérieur d'un appartement.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier, de même que le coût des travaux seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la "Société Centrale d'Architecture de Belgique".

C. Style et harmonie de l'immeuble.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par la décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers - des fenêtres -

des balcons - de toutes les parties visibles de l'extérieur et des parties communes, et cela même en ce qui concerne la peinture.

D. Persiennes, T.S.F., Téléphone, Télévision.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil, de radiodiffusion ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils, antennes, etc. ne pourront jamais s'élever contre les façades sur rues ou sur jardins.

S'il était installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T.S.F. et la télévision ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation du même genre mais qui sera de caractère privé.

Parties communes.

ARTICLE 6 - Principe.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs; elles sont teintées de *bleue* au plan annexé à l'acte de base.

Ces quotités seront acceptées par tous, comme définitives quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement; Elles ne pourront être modifiées que moyennant l'accord unanime des copropriétaires.

B. Etendus de la copropriété commune.

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, la moitié des murs pignon vers les propriétés voisines. Les gros murs de façade et autres gros murs, portant l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, les poutres et solins soutenant le plancher ou revêtement du sol, les ornements extérieurs des façades, mais non les gardes corps de balcons et terrasses persiennes ou volets.

Les canalisations et conduites générales de toutes natures (eau, gaz, électricité) sauf toutefois la par-

5
de ces choses ne peuvent servir à l'usage exclusif de l'un des propriétaires et se trouverait à l'intérieur de son appartement - les portes d'entrée de l'immeuble - les jardins en façade - l'entrée, le hall, l'escalier, la cage d'escalier, les paliers, les dégagements des caves, la descente vers les caves, l'ascenseur avec sa machinerie, la cage de l'ascenseur, l'aéra, la gaine du vide-poubelle, les locaux pour les compteurs de l'eau, du gaz et de l'électricité, la chaufferie et ses dépendances, la chaudière et les radiateurs dans la partie commune, les tanks à eau, tout, tous les locaux réservés éventuellement à la conciergerie, la toiture surmontant l'immeuble avec les descentes d'eau. En un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet 1965, neuf cent vingt-quatre et à l'usage, plus amplement décrites dans l'acte de base.

C. Quotités dans les parties communes.

Les quotités dans les parties communes attribuées à chacune des parties privatives sont déterminées dans un tableau annexé à l'acte de base.

Les caves et locaux débarras n'ont pas de quotités dans les parties communes ce sont des locaux de dépendance rattachés à un autre élément privatif.

L'acte de vente déterminera chaque fois la cave et locaux débarras rattachés à l'appartement vendu.

D. Partage - Droits réels.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, leur partage ne pourra jamais être demandé.

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

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

Jardin.

Article 7. Il est interdit aux occupants des appa-

timents des étages de jeter qu'ils que ce soit dans les
jardins. Cour Commune

SECTION DEUX.

Service et administration de l'immeuble.

Assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 8. L'assemblée générale des coproprié-
taires est souverainement maîtresse de l'administration de l'
immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs

Gérant.

ARTICLE 9. Le gérant de l'immeuble sera désigné
par l'Assemblée Générale qui décidera de ses attributions
éventuelles.

Il est chargé de la surveillance et de l'entretien
de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations
à effectuer aux choses communes

Si le gérant est défaillant ou absent ou non de
situation, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes
remplira les fonctions, en cas d'égalité de droits la
fonction est dévolue au plus âgé.

Constitution de l'Assemblée

ARTICLE 10. L'Assemblée générale n'est valable-
ment constituée que si tous les copropriétaires sont pré-
sents ou dûment convoqués.

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en
conformité aux dispositions prévues ci-après.

L'Assemblée régulièrement constituée oblige par
ses délibérations et décisions l'ensemble des copropriétaires
sur les points qui seraient inscrits à l'ordre du jour

Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire.

ARTICLE 11. L'Assemblée générale statutaire se
tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxel-
loise, aux jours, heures et lieu indiqués par le gérant
ou par celui qui exerce les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant
qui doit être donnée à tous les propriétaires dans le pré-
avis et les délais prescrits pour les convocations, ces
jours, heures et lieu sont constants d'une année en année.

En dehors de cette réunion annuelle obligatoire,
l'Assemblée est convoquée à la diligence du Président d'

Handwritten notes and signatures in the left margin.

l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. ^{7.}

Elle doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un/ tiers de l'ensemble des quotités, dans les parties communes. En cas d'inaction du gérant, pendant plus de huit jours, l'assemblée pourra être convoquée par l'un des copropriétaires, dûment mandaté par tous ceux qui exigent la réunion dans les conditions ci-dessus indiquées.

Convocations.

ARTICLE 12. Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée, éventuellement la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

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

Ordre du jour.

ARTICLE 13. Tous les points à l'ordre du jour à arrêter par le gérant ou par celui qui convoque doivent être clairement indiqués dans les convocations.

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 au sujet de ces questions en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

Composition.

ARTICLE 14. L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Le gérant y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative pour le cas où il ne serait pas copropriétaire.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs

instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place *sauf le gérant*

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine.

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

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouve appartenir à des copropriétaires inconnus, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier, soit à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultatives et l'obligation d'élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour compte de la collectivité.

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

Président :

ARTICLE 15. L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

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

Bureau :

ARTICLE 16. Le bureau est composé du Président et des deux assesseurs et à défaut du président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le gérant à moins qu'il ne soit délégué président de l'

assemblée.

Ce bureau porte également le nom de Conseil de gé-

Liste de présence.

ARTICLE 17. Il est tenu une feuille ou une liste de présence, qui est certifiée par le président, les assesseurs de la réunion et le secrétaire.

Majorité.

ARTICLE 18. Les délibérations de l'assemblée sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre à l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée mais de l'unanimité de tous les copropriétaires les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros-œuvre ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent l'unanimité des voix, de même que celles modifiant la répartition des quotités dans les choses communes *voir annexe VIII*

Nombre de voix.

ARTICLE 19. Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

Validité des délibérations.

ARTICLE 20. Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus des trois/quarts des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de cinq jours au moins et huit jours francs au plus, avec le même

ordre du jour et délibèrent quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Approbation des comptes du gérant.

ARTICLE 21. Les comptes de gestion du gérant, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant soumettra aux copropriétaires leur compte particulier. *ou mensuellement.*

Les copropriétaires signaleront au Président et au gérant, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Régistre des délibérations - Extraits.

ARTICLE 22. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire-gérant et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie à l'endroit désigné par l'assemblée générale et en présence du gérant qui en a la garde.

Il en est de même de toutes autres archives se rapportant à la gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre seront signés par le gérant.

SECTION TROISIÈME. -

Répartition des charges et recettes communes par bâtiment.

Principe.

ARTICLE 23. Il existe des compteurs particuliers de gaz, et d'électricité pour chaque appartement et les parties communes y compris les locaux affectés au logement du concierge.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation

aux choses communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de la ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur sera considéré comme dépense commune.

L'ascenseur est au point de vue électricité branché sur un compteur particulier; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'article 24 ci-après.

~~Les passages, et les canaux sont reliés aux compteurs particuliers de l'appartement auquel ils sont rattachés.~~

Contributions.

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quantités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour l'ascenseur, et le chauffage central.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

Chauffage Central.

Les frais d'exploitation de celui-ci (combustible, réparation d'entretien, courant électrique pour actionner les brûleurs, etcetera, salaire du chauffeur, ramonage des chaudières et des cheminées, etcetera) seront répartis de la manière suivante : trente pour cent de la totalité de la dépense sera répartie de la même manière que les autres dépenses communes, c'est-à-dire au prorata du nombre de millièmes attachés à chaque élément privatif.

Les septante pour cent restants seront répartis au prorata des consommations de chaleur mesurées par les indications fournies par les compteurs de chaleur qui seront placés.

Le remplacement des chaudières et des autres éléments du chauffage central ainsi que les grosses réparations seront effectuées à frais communs, répartis en millièmes comme la généralité des dépenses communes (à l'exception des réparations aux appartements et leurs annexes qui sont au

Une maison spécialisée sera chargée de faire le relevé du compteur et de la répartition du coût total de gazout utilisé.

L'assemblée générale peut à tout moment décider à la majorité des trois quarts des voix le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité, chauffage), ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-avant. *complète à l'annexe VIII*

Composition.

Les charges communes comprenant notamment:

1. Le chauffage, le gaz et l'électricité et l'eau de la Ville pour le service du concierge et des parties communes.
2. Le salaire du concierge.
3. La rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention;
4. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation, et de remplacement du mobilier commun;
5. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.
6. Les frais d'achat des poubelles, leur chariot et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la maison, et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Ascenseur. *complète à l'annexe VIII*

ARTICLE 24. L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

~~Impôts~~

ARTICLE 25. A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires suivant les quotités établies au tableau annexé à l'acte de base.

Responsabilité civile.

ARTICLE 26. La responsabilité du fait de l'immeuble

(article mille trois cent quatre-vingt-six du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de 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 personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

ARTICLE 27. Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Recette.

ARTICLE 28. Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part, dans les parties communes.

SECTION QUATRIEME.

Réparations et travaux.

Principe.

ARTICLE 29. Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires, suivant les quotités de chacun dans les parties communes sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

Réparations urgentes.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes.

ARTICLE 30. Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou du gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, cheminées, etc..... le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Réparations indispensables mais non urgentes.

ARTICLE 31. Une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégo-

Réparations des installations et travaux d'entretien
tant un complément d'entretien qu'une amélioration de l'état
des lieux.

ARTICLE 32. Ces travaux et réparations doivent être
demandés par les propriétaires possédant au moins un/
quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée gé-
nérale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité des
neuf cents millièmes des voix de l'assemblée.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par
une majorité de copropriétaires représentant les trois/
quarts des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à
supporter entièrement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être
décidée à une majorité des trois/quarts des voix de l'im-
meuble et sera obligatoire pour tous.

Modifications.

ARTICLE 33. Les copropriétaires devront assurer ac-
cès par leurs appartements, garages, locaux et caves,
pour toutes les réparations et nettoyage des parties com-
munes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes
cet accès ne pourra pas être demandé du premier juillet
au premier octobre de l'année.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent,
ils devront obligatoirement remettre une clé de leur
appartement au gérant de l'immeuble ou à une personne
habitant l'agglomération bruxelloise dont l'adresse ve-
ra communiquée au gérant.

Les copropriétaires ne pourront réclamer aucune
indemnité, du fait de réparations aux choses communes qui
seront décidées d'après les règles qui précèdent, que ces
choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'inté-
rieur des parties privatives.

SECTION CINQ.

Assurances.

Principe.

ARTICLE 34. L'assurance vaut des choses privées à

l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à la *Compagnie des Assurances Fédérales Bruxelles* *Bureau de la Finance* pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz et le mazout, et les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, par la chute des avions, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée des co-propriétaires.

Toutefois, la première police d'assurance contre l'incendie, foudre, explosions et dégâts occasionnés par l'eau et l'électricité sera contractée par le constructeur pour une durée de dix ans. Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin deux mois après qu'il aura notifié aux copropriétaires ou au gérant éventuel, que tous les appartements sont effectivement achevés; à partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payées par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la police.

Les acquéreurs des appartements seront tenus de continuer pendant toute sa durée, la police d'assurance couvrant les risques d'incendie du bâtiment souscrite par l'entrepreneur.

Les autres assurances afférentes à l'immeuble seront souscrites exclusivement auprès de la même compagnie, à l'initiative du gérant, qui aura tous pouvoirs à cette fin.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes, lors de leur exigibilité, en mains du gérant.

Celui-ci règlera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le gérant fera toutes les diligences à cet effet, et acquittera comme charges communes, les primes relatives à toute police d'assurance quelconque intéressant l'immeuble.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de

de la police à la signature des actes
 La police pourra être autorisée par l'assemblée,
 à signer valablement ces actes, en lieu et place des co-
 propriétaires.

Police.

ARTICLE 35. Chacun des propriétaires aura droit
 à un exemplaire des pièces.

Surprime.

ARTICLE 36. Si une prime est due du chef de la
 profession exercée par un des copropriétaires ou du chef
 du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes
 causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette
 surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Sinistres.

ARTICLE 37. En cas de sinistre, les indemnités
 allouées en vertu de la police, seront déposées en banque
 ou ailleurs suivant instructions qui seront données
 en suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.

Maie il sera nécessairement tenu compte des
 droits légaux d'éventuels créanciers privilégiés et hy-
 pothécaires et la présente clause ne pourra leur porter
 aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant
 toujours être nécessairement demandée en vue du règlement
 des indemnités de sinistre.

Utilisation des indemnités.

ARTICLE 38. L'utilisation de ces indemnités sera
 réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, le gérant em-
 pliera l'indemnité à la remise en état des lieux sinis-
 trés.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la
 remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires

17.

en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour acquitter les travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et exigible dans les trois mois de la délibération 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 versement dans le dit délai.

Lorsque la reconstruction est décidée, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction seront dans l'obligation de céder dans le mois de la décision de cette assemblée aux copropriétaires qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part, à laquelle ils ont droit dans l'indemnité du sinistre.

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

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal, de la façon ci-dessus indiquée.

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront éventuellement partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs

droits respectifs dans les choses communes.

En cas de destruction totale ou partielle, ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

Dérogations.

ARTICLE 39. a) si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire 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 en toute liberté.

Mobiliers - Risques locatifs - Recours des voisins.

ARTICLE 40. Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance pour couvrir à suffisance contre l'incendie tout son mobilier et tous risques connexes.

Assurances - Responsabilité.

ARTICLE 41. Des assurances seront contractées par les soins du gérant, pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à la femme de ménage ou provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Une assurance en responsabilité civile sera également contractée contre les accidents éventuels pouvant se pro -

duire dans l'immeuble, ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

En outre une assurance sera contractée par les soins du Gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Les montants et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le Gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes, sauf en ce qui concerne la prime pour l'ascenseur qui sera répartie en conformité avec l'article 3 ou en conformité au tableau particulier à ce dernier.

CHAPITRE II.

Règlement d'ordre intérieur.

Généralités.

ARTICLE 42. Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'Assemblée Générale à la majorité des deux tiers des voix.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être déposé dans un local à désigner par le gérant, et être tenu à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit. Ce local devra se trouver dans l'agglomération bruxelloise.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel

intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance, et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des indications contenues dans le dit livre et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION UN. Entretien.

ARTICLE 43. Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et portes extérieures et les peintures des parties communes devront être effectués aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

ARTICLE 44. Les occupants devront faire ramoner les conduits de poêle et fourneaux éventuels, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, en ce qui concerne les conduits dont il est fait usage, par un ramoneur juré.

Ils devront en justifier au gérant.

SECTION DEUX. Aspect.

ARTICLE 45. Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres en façade principale ni enseignes, ni réclames, ni linges ni autres objets quelconques.

Il est strictement interdit de pendre du linge, des torchons, des loques, des vêtements ou sous-vêtements sur les diverses terrasses se trouvant en façade. Il est également interdit d'y déposer des balais, des escabaux, des seaux et tous autres ustensiles de ménage, quels qu'ils soient.

Cette interdiction aura un caractère intangible et elle ne pourra jamais être modifiée, même en cas d'accord

de l'universalité des copropriétaires présents ou futurs.

Les rideaux placés aux fenêtres de la façade à l'arrière seront en voile suisse de teinte naturelle flous de toute la largeur et la hauteur des fenêtres et des portes-fenêtres et auront un large ourlet à la base.

Le placement d'un garde-manger est autorisé uniquement sur les terrasses vers la façade arrière.

SECTION TROIS. Ordre intérieur.

ARTICLE 46. Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans la cave personnelle. Tout combustible ne pourra être monté qu'aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

ARTICLE 47. Les parties communes, notamment le hall d'entrées, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps, en conséquence, il ne pourra être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules qui doivent être placés dans le local spécial réservé pour ces objets, s'il en existe.

Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix, il en sera de même pour l'approvisionnement des appartements en charbon, en bois et en mazout.

ARTICLE 48. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brosseage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.....

ARTICLE 49. Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir à titre de tolérance, que des chiens, des chats et des oiseaux, tous ces animaux devant être de petite taille. Si l'un ou l'autre de ces animaux était cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obli-

per... cent francs par jour de retard, après signification recommandée de la décision de l'assemblée, et le montant de... contrainte serait versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

ARTICLE 50. L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autre matière sujette à rupture sous pression du gaz.

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux des compteurs, chaufferie, sans être accompagnée par le gérant.

Ces locaux seront tenus constamment fermés à clé.

SECTION QUATRE.

Moralité - tranquillité.

ARTICLE 51. Les copropriétaires, leurs locataires les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Les serviteurs ne pourront recevoir aucune visite dans leurs chambres.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé. Mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela

quel que soit le moment du jour et de la nuit

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

Les moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après. De toute façon ces moteurs seront dotés d'un dispositif anti parasites efficace.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille leurs invités et leurs domestiques.

SECTION CINQ.

BAUX.

ARTICLE 52. Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble et de l'entretenir en bon père de famille le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui le seraient reprochés.

SECTION SIX. Dispositions particulières aux garages.

ARTICLE 53.

Les garages peuvent être loués à des tiers n'habitants pas l'immeuble.

ARTICLE 54. Les garages ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de garage à usage de voiture particulière, motocyclette, bicyclette et voiture d'enfant. Ils ne peuvent en conséquence servir de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autres, buanderies, etc. *Article 54 Révisé annexe VII*

ARTICLE 55. Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir dans leur garage que le combustible se trouvant dans le réservoir de la voiture entrepris

réserve qui ne peut dépasser quarante litres par garage.
Ils ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment, ni le laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

ARTICLE 56. Il peut être procédé à l'intérieur des garages au nettoyage des voitures, dépoussiérage-graissage à l'exception de graphitage.

Le nettoyage des voitures à grande eau ou à la lance est interdit.

ARTICLE 57. Les moteurs ne peuvent être mis en marche ou maintenus en route dans le garage fermé. La porte du garage sera ouverte avant la mise en marche du moteur. Tout véhicule dont le moteur est en activité doit obligatoirement être surveillé aussi longtemps qu'il fonctionne.

Il ne peut pas être fait usage d'appareils chargeurs de batterie.

ARTICLE 58. Les conducteurs de voitures ne peuvent faire fonctionner leurs appareils avertisseurs. La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin, doit se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée.

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

Chauffage central.

ARTICLE 59.

Le chauffage central fonctionnera du premier jour au trente-un mai suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La participation aux frais du chauffage est obligatoire pour tous les propriétaires et occupants suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix. Il en sera de même éventuellement pour le service d'eau chaude, si celui-ci se fait par boiler général.

Dans les locaux privés, les radiateurs sont biens privés mais ni leur emplacement ni le nombre des éléments ne peut être changé sans l'approbation de l'assemblée générale.

Pour la répartition des frais de ces services, l'assemblée générale devra s'entourer des conseils d'un expert en matière de chauffage de manière à ce que la répartition de ces frais soit faite équitablement.

ARTICLE 59 bis.

Qu'il est fait appel aux services d'un concierge l'assemblée générale prendra toutes dispositions relativement à son engagement, sa rémunération, ses fonctions et congédiement. Le gérant recevra toute délégation de l'assemblée générale. Le concierge et son conjoint ne peuvent exercer dans les locaux communs de l'immeuble aucune profession ou métier étranger ou service de l'immeuble.

Ascenseurs.

ARTICLE 60. L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Destination des locaux.

ARTICLE 61. Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni industrie quelconque ni tenu de clinique. Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle. L'exercice d'une profession libérale est autorisé (docteur, avocat, notaire, géomètre, architecte, comptable, etc...) à condition qu'elle soit l'accessoire de l'habitation; les appartements ne peuvent être transformés en bureaux ou cabinets de consultation sans logement. Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes. Les médecins exerçant leur profession ne pourront troubler la jouissance des autres occupants.

ARTICLE 62. Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, ni sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages. Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque de modèle et de dimensions admissibles par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A l'entrée, il sera permis d'établir les plaques de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée;

ces plaques pourront indiquer le nom et la profession de l'occupant, le numéro de l'appartement et les jours et heures de visites, s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé dans les conditions ci-avant arrêtées.

Chacun des appartements disposera d'une boîte aux lettres.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

ARTICLE 63. Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé ou maintenu aucune matière ou denrées en état de décomposition.

Il est de même formellement interdit de jeter dans le vide-poubelles, des matières inflammables ou en décomposition.

SECTION SEPT.

Service de nettoyage.

ARTICLE 64. Il sera fait appel par le gérant aux services d'une société de nettoyage qui sera engagée par lui aux conditions déterminées par le conseil de gérance.

ARTICLE 65. Le service de la dite société comprendra :

- 1) l'entretien en parfait état de propreté des biens communs de l'immeuble, de ses accès et du trottoir;
- 2) l'évacuation des ordures ménagères.

ARTICLE 66. Les ouvriers de la société n'aurent d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont ils doivent faire preuve vis-à-vis de tous les occupants de l'immeuble et leurs visiteurs.

ARTICLE 67. Tout autre système de nettoyage pourra être décidé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

SECTION HUIT.

Gérance.

ARTICLE 68. Le conseil de gérance est composé du Président ou à son défaut, du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités, de deux assesseurs et d'un secrétaire ainsi que cela est au reste prévu à l'article seize.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative, à moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans toute la mesure du possible.

ARTICLE 69. Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra choisir parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est point appointé il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE 70. Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement des installations, de fixer éventuellement de son propre chef les travaux de réparations urgentes et de faire exécuter ceux qui seraient ordonnés par le conseil de gérance et l'assemblée.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes, dans les proportions indiquées par le présent règlement de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE 71. L'architecte de l'immeuble est Monsieur Herman COPPEJANS, demeurant à Schaerkeek, 34, rue Ranson.

ARTICLE 72. Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble et notamment des toitures, égouts, canalisations, etc.

En cas d'absence le gérant doit veiller par

généralment à son responsable pour toute la durée de son absence.

ARTICLE 73. Le gérant informe les copropriétaires des communes vis-à-vis de tiers et d'organismes publics, il fera rapport au conseil de gestion et à l'assemblée, pour la décider aux mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

ARTICLE 74. Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire, son compte particulier. Une provision sera versée par le gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face au paiement des dépenses communes.

Le montant de cette provision sera rattaché à l'assemblée générale.

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

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

Si un copropriétaire s'obstine à ne pas verser sa quote-part au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gestion, bloquer les services de l'électricité, du gaz et de l'eau, du chauffage central et de la distribution d'eau chaude desservant l'appartement du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans délai d'une amende de cent francs par jour de retard, avec minimum de cinq cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné en justice et diligences d'urgence pour le recouvrement de tous les

propriétaires.

Le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement et à la bonne administration des services communs, et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers, à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues.

Ce locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

ARTICLE 75. Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

CHAPITRE III.Dispositions générales.Clause compromissoire.

ARTICLE 76. Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, tant entre co-propriétaires qu'avec le gérant, sont soumise à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par l'arbitre. Elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage, à la majorité des deux/tiers des voix.

Règlement de copropriété - Opposabilité aux tiers - Minutes des actes.

ARTICLE 77. Le règlement de copropriété sera imprimé ou poly-copié. Des exemplaires en seront remis aux intéressés aux prix que l'assemblée décidera.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie de cet immeuble un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra - ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres - ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété, et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits quelconques intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui résultent ou résulteront de ce règlement de copropriété.

Les premiers actes translatifs et déclaratifs de propriété, de jouissance, ou autres, seront dressés par le Notaire des vendeurs, Maître Paul VANNOORBEECK, à l'intervention éventuelle du Notaire de l'acquéreur.

La minute de ces actes sera confiée au Notaire des vendeurs de façon à assurer la conservation de toutes les minutes, chez une seule étude.

ELECTION DE DOMICILE.

ARTICLE 78. Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble; faute de quoi, ce domicile sera de plein droit, élu dans l'immeuble même.

GÉRANCE PROVISOIRE.

ARTICLE 79. La gérance de l'immeuble sera assurée à titre transitoire par les vendeurs ou un délégué à leur choix aussi longtemps que l'immeuble n'aura pas été pris en charge par les copropriétaires.

Signé "ne vaister" pour demeurer encre
à l'acte de base du "ZENITH" revu par
le Notaire Demoorbeek soussigné le 14 juillet
1955

[Handwritten signatures and scribbles]

Enregistré au bureau
MOLENBEEK I, le *quatorze* juillet *1955*
rente, rôles renvois *ceux*
Volume *171* folio *22* case *17 n° 7*
Reçu *grants* *jeux*
Le Receveur: CONRATH

[Handwritten signature]

ANNEXE VII.

Répartition des quotités dans le terrain, les parties communes, l'entretien et les réparations.

Des quotités spéciales pour l'ascenseur et le nettoyage sont prévues en l'annexe VIII.

Chacun des propriétaires des appartements et des garages du bâtiment principal "Le Zenith", possède des quotités indivises dans cet immeuble et dans les parties communes du deuxième bien dénommé "garages", de telle sorte que le tableau de répartition de ces quotités doit s'établir comme suit, étant entendu que chacun de ces deux biens comporte dix mille quotités.

| | <u>Zenith</u> | <u>Garages</u> |
|---------------------|--|----------------|
| | <u>DIX/MILLIEMES.</u> | |
| <u>Appartements</u> | | |
| D 1 | Quatre cent nonante-cinq/dix millièmes Cinquante dix/millièmes | 495 50 |
| D 2 | Quatre cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes Cinquante dix/millièmes | 485 50 |
| D 3 | Quatre cent nonante-cinq/dix millièmes Cinquante dix/millièmes | 495 50 |
| D 4 | Quatre cent nonante-cinq/dix millièmes Cinquante dix millièmes | 495 50 |
| D 5 | Quatre cent nonante-cinq/dix millièmes Cinquante dix/millièmes | 495 50 |
| D 6 | Quatre cent nonante-cinq/dix millièmes Cinquante/dix millièmes | 495 50 |
| D 7 | Quatre cent nonante-cinq/dix millièmes Cinquante/dix millièmes | 495 50 |
| D 8 | Quatre cent nonante-cinq/dix millièmes Cinquante/dix millièmes | 495 50 |
| D 9 | Quatre cent nonante-cinq/dix millièmes Cinquante/dix millièmes | 495 50 |
| D 10 | Quatre cent nonante-cinq/dix millièmes Cinquante/dix millièmes | 495 50 |
| G 1 | Quatre cent nonante-cinq/dix millièmes | 495 50 |

| <u>Appartements</u> | | <u>Zenith</u> | <u>Garages</u> |
|---------------------|--|-----------------------|----------------|
| | | <u>Dix/millièmes.</u> | |
| G 2 | Cinq cent et cinq/ dix millièmes | 305 | |
| | Cinquante/dix milliè- res | | 50 |
| G 3 | Quatre cent nonante- cinq/dix millièmes | 495 | |
| | cinquante/dix milliè- mes | | 50 |
| G 4 | Quatre cent norante- cinq/dix millièmes | 495 | |
| | cinquante/dix milliè- res | | 50 |
| | Quatre cent norante- cinq/dix millièmes | 495 | |
| | cinquante/dix milliè- mes | | 50 |
| G 6 | Quatre cent norante- cinq/dix millièmes | 495 | |
| | cinquante/dix milliè- res | | 50 |
| | Quatre cent norante- cinq/dix millièmes | 495 | |
| | cinquante/dix milliè- mes | | 50 |
| G 8 | Quatre cent norante- cinq/dix millièmes | 495 | |
| | cinquante/dix milliè- mes | | 50 |
| G 9 | Quatre cent norante- cinq/dix millièmes | 495 | |
| | cinquante/dix milliè- mes | | 50 |
| G 10 | Quatre cent norante- cinq/dix millièmes | 495 | |
| | cinquante/dix milliè- mes | | 50 |
| <u>Garages</u> | | | |
| | Cinquante/dix milliè- mes | 50 | |
| 10 | Vingt/dix millièmes | | 20 |
| | Cinquante/dix milliè- mes | 50 | |
| 1 | Vingt/dix millièmes | | 20 |
| | Mille cent quarante/dix millièmes | | 1.140 |
| | Mille cent quarante-dix millièmes | | 1.140 |
| | Mille cent quarante/dix millièmes | | 1.140 |
| | Mille cent quarante/dix millièmes | | 1.140 |
| | Mille cent/dix millièmes | | 1.100 |
| | Mille cent/dix millièmes | | 1.100 |
| | Mille cent/dix millièmes | | 1.100 |
| | Mille cent/dix millièmes | | 1.100 |
| | | 10.000 | 10.000 |

Signé "se vaictur" pour demeurer en
à l'acte de base du "ZENITH" rev.
par le Notaire Vervoortbeek soussigné
4 juillet 1955.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Enregistré au bureau
MOLENBEEK I, le *quatre* juillet 1955 *signé* *en* *un* *seul* *acte*
deux rôles renvoi
Volume *M* folio *82* case *22* n° *8*
Reçu: *par* *aptes* *par* *un*
Le Receveur: CONRATH

[Signature]

[Signature]

ANNEXE VIII.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU RÈGLEMENT DE
CO-PROPRIÉTÉ ÉTANT L'ANNEXE SIX.

Le statut immobilier repris en l'annexe six est applicable à chacun des biens dénommés "Le Zenith" et "Garages", étant cependant entendu qu'il n'existera pas nécessairement de gérance et de bureau distincts.

Si dans les statuts il est porté des "millièmes" ils doivent être compris comme étant des "dix millièmes"

Le statut immobilier repris en l'annexe six est modifié et complété ainsi qu'il suit :

18

ARTICLE DIX-HUIT. Il est ajouté au texte existant un paragraphe libellé comme suit :

"Les décisions relatives aux travaux de peinture à l'immeuble exigent une majorité des trois/quarts des voix.

X X

X 23

ARTICLE VINGT-TROIS. Il est ajouté au texte existant un paragraphe libellé comme suit :

EAU CHAUDE.

"Les dépenses relatives aux frais d'exploitation pour l'eau chaude seront réparties au prorata de la quantité d'eau chaude utilisée laquelle est enregistré par compteur, avec toutefois un minimum à compter de dix mètres cubes par an.

"Les autres frais d'entretien, du renouvellement du boiler, vannes et autres seront réparties au prorata du nombre de millièmes attachés à chaque élément privatif exception faite des compteurs qui sont privatifs.

X X

X 24

ARTICLE VINGT-QUATRE. Il est ajouté au texte existant un paragraphe libellé comme suit :

ASCENSEURS.

"Les frais de consommation de l'énergie élec-

trique actionnant les ascenseurs, le remplacement des câbles et des patins de freins, fusibles, l'abonnement d'entretien, l'assurance responsabilité civile relative à l'ascenseur, à l'exception des grosses réparations et du remplacement de l'ascenseur, et de ses éléments combinés, seront répartis suivant le tableau repris ci-après :

| | | |
|------|----------------------------|--------------------|
| D 1 | trente-deux/millièmes | 32/1.000 |
| D 2 | quarante-quatre/millièmes | 44/1000 |
| D 3 | quarante-six/millièmes | 46/1.000 |
| D 4 | quarante-huit/millièmes | 48/1.000 |
| D 5 | Cinquante/millièmes | 50/1.000 |
| D 6 | Cinquante-deux/millièmes | 52/1.000 |
| D 7 | Cinquante-quatre/millièmes | 54/1.000 |
| D 8 | Cinquante-six/millièmes | 56/1.000 |
| D 9 | Cinquante-huit/millièmes | 58/1.000 |
| D 10 | Soixante/millièmes | 60/1.000 |
| G 1 | trente-deux/millièmes | 32/1.000 |
| G 2 | quarante-quatre/millièmes | 44/1.000 |
| G 3 | Quarante-six/millièmes | 46/1.000 |
| G 4 | Quarante-huit/millièmes | 48/1.000 |
| G 5 | Cinquante/millièmes | 50/1.000 |
| G 6 | Cinquante-deux/millièmes | 52/1.000 |
| G 7 | Cinquante-quatre/millièmes | 54/1.000 |
| G 8 | Cinquante-six/millièmes | 56/1.000 |
| G 9 | Cinquante-huit/millièmes | 58/1.000 |
| G 10 | Soixante/millièmes | 60/1.000 |
| | | <u>1.000/1.000</u> |

x x

x

ARTICLE 54 bis. Il est interdit de laisser stationner ou parquer des véhicules dans la cour commune du bien dénommé "Garages" sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale plénière de ce bien prise à la simple majorité des voix.

x x

x

ARTICLE 65 bis. Nettoyage.

Le tableau des quotités reprises en l'annexe VII établi pour les parties communes ne sera pas d'application pour le service de nettoyage et sera remplacé par les ta-

Signé "ne vaictur" pour demeurer
à l'acte de base du "ZENIT",
par le Notaire Vanrooybaek soussigné

4 juillet 1955

~~3~~ 6

AB

[Signature]

h -

[Signature]

Enregistré au bureau
MOLENBEEK I, le quatorze juillet 1955 originaux
dix rôles renvois
Volume 1 folio 82 case 17 n° 9
Reçu: quarante francs
Le receveur: CONRATH

40p

[Signature]