

L'an mil neuf cent soixante.

Le *Six* octobre.

A Ixelles, en l'Etude, 40, rue Defacqz.

Devant Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles.

A COMPARU :

La Société Anonyme " SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES " en abrégé " E.T.R.I.M.O ", ayant son siège social à Bruxelles, Rue Ducale, 49, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 206269.

Société issue de la transformation de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée " Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières " en abrégé " ETRIMO ", aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge du seize janvier mil neuf cent cinquante-sept, numéro 996, et dont les statuts ont été modifiés selon procès-verbal du même notaire du sept février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge du vingt-deux du même mois, numéro 3143 ; selon procès-verbal du même Notaire du vingt et un février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge des onze/douze mars suivants, numéro 3986 ; selon procès-verbal du Notaire Frans Lambert, à Bruxelles, du onze juillet mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge des cinq/six août suivants, numéro 23042 ; selon procès-verbal du Notaire Jacques Bauwens, à Bruxelles, du seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge du sept décembre suivant, numéro 30021.

Ici représentée par Monsieur *Jean - Florian Collin*, administrateur de sociétés, demeurant à *Bruxelles, rue Ducale, 49*

Agissant en sa qualité de *Président du Conseil d'Administration* de la Société, appelé à cette fonction par décision de l'assemblée générale



X 495331

Premier feuillet

des actionnaires tenue le jour de la constitution de la Société et agissant en vertu de l'article treize des statuts sociaux.

EXPOSE.

1. La Société comparante est propriétaire d'un terrain sis à Woluwé-Saint-Pierre, Avenue des Eperviers, ci-après décrit.

2. La Société comparante a décidé de faire construire sur ce terrain, un complexe d'appartements, dénommé " PALAIS DE L'EUROPE - PAVILLON D'ALLEMAGNE " et de vendre ceux-ci aux amateurs qui se présenteront.

3. La Société comparante a fait établir par le " Groupe Urbanisme " Société anonyme, à Bruxelles, Avenue Louise, 375, les plans, métrés et description de cet immeuble et l'a chargé d'en assurer la mise en oeuvre par les entrepreneurs, d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4. La Société comparante décide de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs, tant pour le gros-oeuvre que pour les travaux d'achèvement et ce par corps de métier séparés. Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par la Société Anonyme " Groupe Urbanisme " et dont une description sommaire est ci-annexée.

5. La Société comparante a fait établir par le Notaire Jacques Van Weter, soussigné, l'acte de base destiné à mettre la construction sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Cet acte, qui constitue le foyer juridique de l'opération, comprend :

- a) description du terrain, origine de propriété, conditions ;
- b) la division de l'immeuble en parties privatives et communes, les servitudes ;
- c) le règlement de copropriété ;
- d) les plans servant à l'érection de l'immeuble ;
- e) la description des matériaux employés ;
- f) les clauses et conditions imposées aux

entrepreneurs ;

- g) le graphique d'avancement de travaux ;
- h) les conditions générales de vente.

Cet exposé fait, la Société nous a requis d'acter ce qui suit :

A. DESCRIPTION TERRAIN - MESURAGE - ORIGINE
DE PROPRIÉTÉ - CONDITIONS SPÉCIALES.

La Société Anonyme " Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières " en abrégé " E.T.R.I.M.O ", est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE.

. Un terrain à bâtir, sis à front de l'Avenue des Eperviers, cadastré ou l'ayant été Section B, partie de l'ancien numéro 58/a, contenant en superficie d'après mesurage, quatorze ares, cinquante-cinq centiares, quinze dixmillièmes.

MESURAGE - PLAN.

Tel que le dit terrain se trouve figuré en teintes jaune et bleu, au plan dressé par Monsieur Fernand DE SITTER, géomètre-expert-immobilier, demeurant à Bruxelles, Boulevard Emile Jacqmain, III, en date du vingt-deux juin mil neuf cent soixante, lequel plan restera ci-annexé, après avoir été paraphé par la Société comparante et le Notaire.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Le bien prédécrit appartient à la Société comparante, du chef d'apport, sous plus grande contenance, par la Société Civile à forme Coopérative " Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières en faveur des Classes Moyennes " en abrégé " ETRIMO Classes Moyennes ", ayant son siège à Bruxelles, rue Ducale, 49, lors de la fusion de cette dernière avec la Société comparante et constatée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques Bouwens, à Bruxelles, le seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe au Moniteur Belge du sept décembre suivant, numéro 30021, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le seize janvier mil neuf cent cinquante-huit, volume 1938, numéro 18.



X 495332

Deuxième
feuille

[Signature]

La Société Civile à forme Coopérative " Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières en faveur des Classes Moyennes ", en était propriétaire pour l'avoir acquis de la Société Anonyme en liquidation " Travaux publics et privés du Vogelzang ", à Bruxelles, aux termes d'un acte du Notaire soussigné, en date du neuf novembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux novembre suivant, volume 1911, numéro 5.

La Société Anonyme en liquidation " Travaux publics et privés du Vogelzang " en était propriétaire, pour lui avoir été apporté, lors de sa constitution, aux termes d'un acte du Notaire Edouard Dubost, à Bruxelles, du premier juin mil neuf cent neuf, par Madame Maria Van Haelen, Veuve de Monsieur Edouard Tircher, propriétaire à Jette, Château de Weygaart, transcrit au Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf juin mil neuf cent neuf, volume 11280, numéro 25.

CONDITIONS SPECIALES.

L'acte de vente reçu par Maître Jacques Van Wetter, Notaire soussigné, en date du neuf novembre mil neuf cent cinquante-sept, dont question dans l'origine de propriété, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

" 1) La Société acquéreuse devra bâtir, sur chaque lot du lotissement, des villas isolées, jumelées ou groupées et dont le nombre sera déterminé par l'administration compétente, dont le plan de façade a été approuvé par la Société venderesse et se conformer aux alignements, niveaux, lois et règlements concernant les constructions à ériger sur le bien vendu ; elle devra aussi en payer les droits, impôts et taxes qui en résulteront.

" 2) Il lui est interdit de construire un établissement reconnu dangereux ou insalubre, nécessitant l'enquête de commodo ou incommodo, de même d'y établir des magasins de chaux, de charbons, ou tout autre établissement qui serait de nature à gê-



X 495333

Troisième

feuille

"ner le voisinage. Cette restriction ne peut être invo-
"quée que par la Société vendeuse, sans que nul autre
"ne puisse s'en prévaloir.

" 3) Il sera notamment observé :

" a) de ne pas bâtir dans la zone de recul à
"front de la construction, ni dans la zone latérale en-
"tre bâtisses, zone dont la largeur sera déterminée par
"l'administration compétente ;

" b) de se clore à rue au moyen d'une clô-
"ture métallique doublée de haie vive en ligustrum, ou
"d'un grillage en fer reposant sur un soubassement en
"pierre de taille de vingt-cinq centimètres de hauteur
"sur vingt centimètres de largeur minimum ; ces haies
"ou grillage ne pourront dépasser la hauteur maximum
"de un mètre, quatre-vingts centimètres, soubassement
"compris. Des haies ou grillage et soubassements iden-
"tiques seront établis dans la zone de recul, suivant
"les axes mitoyens de la propriété, normalement à l'axe
"de l'avenue ; le restant du jardin devra être clôturé
"au moyen d'une clôture métallique doublée d'une haie
"vive en ligustrum, dont la hauteur ne pourra dépasser
"un mètre quatre-vingts centimètres.

" 4) Les acquéreurs sont subrogés dans les
"droits et obligations de la Société vendeuse, con-
"cernant des chemins de décharge pouvant être revendi-
"qués par des voisins, le tout sans l'intervention de
"la Société vendeuse ni recours contre elle, ni con-
"tre l'auteur du plan.

" 5) Lors de l'exécution des travaux de voirie,
"lorsqu'une voie sera mitoyenne avec les terrains res-
"tant à appartenir à la Société vendeuse, elle sera
"réalisée à frais communs entre la Société acquéreuse
"et la Société vendeuse au prorata des mètres courants
"de façades.

" 6) Les limites non bornées contre les divers
"voisins ne sont pas garanties ; le plus ou le moins
"de contenance pouvant résulter du déplacement de ces
"limites, fera profit ou perte pour la Société acqué-
"reuse, le tout sans intervention de la Société vende-

" resse ni recours contre elle, ni contre l'auteur du
" plan. "

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, Notaire soussigné, en date du trois septembre mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quatorze septembre suivant, volume 2159, numéro 20, la Société Anonyme en liquidation " Travaux Publics et Privés du Vogelzang " prénommée, a déclaré renoncer pour l'avenir, en ce qui la concerne personnellement, et sans aucun engagement ni garantie concernant d'autres intéressés, mais au contraire sous réserve des droits éventuels qui pourraient compéter ou avoir été conférés à tous tiers, à imposer, à la " Société D'Etudes et de Réalisations Immobilières " en abrégé " E.T.R.I.-M.O ", susdite, la condition de construire comme prévue au primo des conditions spéciales ci-avant reproduites de l'acte du neuf novembre mil neuf cent cinquante-sept et ce spécialement sur une partie d'un hectare environ du terrain dont question ci-avant, situé entre la Drève de Nivelles, une avenue à créer et l'avenue des Frères Legrain, entendant cependant, que par cette renonciation, elle ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée, tous dommages éventuels à charge de la Société prédite " Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières ".

B. DIVISION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES - SERVITUDES.

La Société déclare qu'elle a fait établir les plans des constructions d'un immeuble à appartements multiples dénommé " PALAIS DE L'EUROPE - PAVILLON D'ALLEMAGNE ", à ériger par les soins de la Société Anonyme " Groupe Urbanisme ", à Bruxelles, Avenue Louise, 375, qui a la responsabilité de l'exécution en qualité d'architecte ayant signé ces plans et ce, afin de préciser chacun des locaux privatifs de l'immeuble à construire.

Ces plans sont les suivants :

PLAN NUMERO UN.

F. la conception des plans.

Le plan numéro un est le dessin des sous-sols-garages.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

La galerie des garages.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

I. Huit garages, numérotés de sept à quatorze, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive.

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO DEUX.

Le plan numéro deux est le dessin des sous-sols du bâtiment principal.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

Les dégagements.

L'escalier avec sa cage.

La cave pour la concierge.

Le local pour les compteurs électriques.

Le local pour les compteurs du gaz et de l'eau.

Les locaux des vide-poubelles.

Le local séchoir.

Une remise.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

I. Six garages numérotés de un à six, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive.

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. Trente caves numérotées de un à trente.

OBSERVATION.



X 495334

*Quatrième
feuille*
[Signature]

Chacune de ces caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement ou du flat de l'immeuble. Une cave ne comporte pas de quotité dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement ou du flat 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.

PLAN NUMERO TROIS.

Le plan numéro trois est le dessin du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

L'entrée.

Un premier hall d'entrée.

Un deuxième hall d'entrée.

Une cabine pour le téléphone public.

L'escalier avec sa cage.

La trémie de l'ascenseur.

Les dégagements.

Une remise pour vélos et voitures d'enfants.

Une galerie.

Les locaux de la concierge.

Le jardin.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

1. Sept caves numérotées de trente et un à trente-sept.

Pour ces caves, il y a lieu de faire la même observation que pour les caves des sous-sols décrites au plan numéro deux.

2. Un appartement, portant le numéro trente-sept (à gauche côté parc), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall d'entrée.

Un living.

Une cuisine.

Une chambre.

Un water-closet.

Une salle de bains.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les huit/millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO QUATRE.

Le plan numéro quatre est le dessin de l'étage normal.

L'étage normal se reproduit au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

A chacun de ces huit niveaux on remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

L'escalier avec sa cage.

La trémie de l'ascenseur.

Le hall commun.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

I. L'appartement à gauche en façade de l'Avenue des Eperviers, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living.

Une salle à manger avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Deux chambres avec terrasse.

Une salle de bains.

Un water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-six/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. L'appartement à gauche côté Parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living.

Une salle à manger avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Deux chambres avec terrasse.

Une salle de bains.

Un water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-six/millièmes des parties communes dont le terrain.

3. L'appartement à droite en façade l'Avenue des Eperviers, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living.

Une salle à manger avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Deux chambres avec terrasse.

Une salle de bains.

Un water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-six/millièmes des parties communes dont le terrain.

4. L'appartement à droite côté Parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living.

Une salle à manger avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Deux chambres avec terrasse.

Une salle de bains.

Un water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-six/millièmes des parties communes dont le terrain.

PLAN NUMERO CINQ.

Le plan numéro cinq est le dessin du neuvième niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

L'escalier avec sa cage.

La trémie de l'ascenseur.

Le hall commun.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

1. L'appartement à gauche en façade de l'avenue des Eperviers, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living.

Une salle à manger avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Deux chambres avec terrasse.

Une salle de bains.

Un water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-six/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. L'appartement à gauche côté Parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living.

Une salle à manger avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Deux chambres avec terrasse.

Une salle de bains.

Un water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-six/millièmes des parties communes dont le terrain.

3. L'appartement à droite en façade l'avenue des Eperviers, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living.

Une salle à manger avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Deux chambres avec terrasse.

Une salle de bains.

Un water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-six/millièmes des parties communes dont le terrain.

4. L'appartement à droite côté Parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall.

Un vestiaire.

Un living.

Une salle à manger avec terrasse.

Une cuisine avec terrasse.

Deux chambres avec terrasse.

Une salle de bains.

Un water-closet.

Un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée.

Les vingt-six/millièmes des parties communes dont le terrain.

LE PLAN NUMERO SIX EST UNE COUPE.

LE PLAN NUMERO SEPT EST LE DESSIN DE LA FACADE PRINCIPALE.

LE PLAN NUMERO HUIT EST LE DESSIN DE LA FACADE COTE PARC.

LE PLAN NUMERO NEUF EST LE DESSIN DU PARKING. DROIT DE DIVISION.

La Société comparante se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus un ou plusieurs étages,

si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau.

NOTE CONCERNANT LA CHAUFFERIE.

L'immeuble dont il est question ci-avant sera desservi en chauffage central et distribution d'eau chaude conjointement avec les deux immeubles à appartements multiples contigus.

La centrale de chaufferie sera établie en sous-sol du terrain du Palais de l'Europe - Pavillon des Pays-Bas.

NOTE CONCERNANT LA TOITURE.

La toiture de l'immeuble est formée d'une terrasse.

Cette terrasse 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 le débouché des ventilations.

NOTE CONCERNANT LE PARKING.

Le parking ne peut être occupé en permanence.

IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS.

Pour l'identification des appartements, l'appellation "gauche" et "droite" est donnée dans le présent acte en regardant la façade avenue des Eperviers, et ainsi on a successivement :

Premier étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro un et l'appartement de droite qui porte le numéro trois, l'appartement de gauche vers Parc, qui porte le numéro deux, et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro quatre.

Deuxième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro cinq et l'appartement de droite qui porte le numéro sept, l'appartement de gauche vers Parc, qui porte le numéro six, et l'appartement de droite vers Parc, qui porte le numéro huit.

Troisième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro neuf, et l'appartement de droite qui porte le numéro onze, l'appartement de gauche vers Parc, qui porte le numéro dix et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro douze.

Quatrième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro treize, et l'appartement de droite qui porte le numéro quinze, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro quatorze et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro seize.

Cinquième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro dix-sept et l'appartement de droite qui porte le numéro dix-neuf, l'appartement de gauche vers Parc, qui porte le numéro dix-huit et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro vingt.

Sixième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro vingt et un et l'appartement de droite qui porte le numéro vingt-trois, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro vingt-deux et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro vingt-quatre.

Septième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro vingt-cinq et l'appartement de droite qui porte le numéro vingt-sept, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro vingt-six et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro vingt-huit.

Huitième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro vingt-neuf et l'appartement de droite qui porte le numéro trente et un, l'appartement de gauche vers Parc qui porte le numéro trente, et l'appartement de droite vers Parc qui porte le numéro trente deux.

Neuvième étage.

L'appartement de gauche qui porte le numéro trente-trois et l'appartement de droite qui porte le numéro trente-cinq, l'appartement de gauche vers Parc qui

porte le numéro trente-quatre et l'appartenance de droite vers Parc qui porte le numéro trente-six.

Rez-de-chaussée.

L'appartement de gauche vers Parc, qui porte le numéro trente-sept.

CONSTITUTION DE SERVITUDES.

I. La Société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux..

2. En outre la Société comparante déclare constituer une servitude de passage, à titre perpétuel et gratuit, au profit des biens contigus restant lui appartenir et à charge du bien objet du présent acte.

Cette servitude de passage est reprise et plus amplement décrite aux plans numéros un et neuf ci-annexés, sous la dénomination "Galerie des garages" - "Parking".

Aucune restriction ne pourra être apportée à cette servitude de passage.

3. L'immeuble objet du présent acte fait partie d'un ensemble urbanistique.

Le jardin, tant de devant que derrière, est destiné à faire partie d'un parc unique avec les immeubles à appartements multiples faisant partie de cet ensemble.

Ce parc qui sera aménagé par la Société comparante aura un caractère architectural.

La partie de ce parc se trouvant en façade sera exécutée au plus tard après l'achèvement du dit immeuble.

En ce qui concerne la partie du parc devant être comprise dans la partie centrale, celle-ci sera aménagée au plus tard après l'achèvement du dernier bloc d'immeubles à appartements multiples composant l'ensemble urbanistique dont question ci-avant.

L'entretien de ce parc ou de la partie exécutée sera à charge de la copropriété des immeubles à appartements multiples, composant le dit ensemble urbanistique ; chacun des immeubles intervenant pour une quotité égale.

La gestion de ce parc sera assumée par un comité formé par les présidents des Conseils de Gérance des immeubles ayant la charge de l'entretien.

La jouissance, la police et l'entretien du parc font l'objet d'un règlement spécial dans le règlement de copropriété.

Tout ce qui précède et concerne le parc dont il s'agit est stipulé à titre de servitude à charge de l'immeuble faisant l'objet du présent acte et au profit des immeubles devant compléter l'ensemble urbanistique dont question.

4. La centrale de chaufferie dont question ci-avant, établie en sous-sol du terrain de l'immeuble Palais de l'Europe - Pavillon des Pays-Bas, est commune, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, entre les trois immeubles. Les tuyaux de distribution des immeubles contigus pourront être placés, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, aux endroits à désigner par la Société comparante.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution de ces présentes, la comparante a fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé.

Date et lieu que dessus.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

Approuvé la rature
de deux mots ouls.

Henri Leduc

P. L.

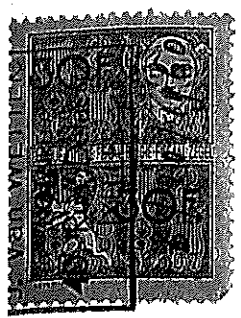
Enregistré huit rôles deux renvois.

à Bruxelles 3^e Bureau, le sept octobre 1900 venant

Vol. 252 fol. 58 case 25

Reçu : cent francs.

Le Receveur



REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE PREMIER.

Exposé général.

ARTICLE 1.-

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 l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui 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 unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques compétent de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2.-

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 dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE 3.-

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 4.-

L'immeuble comportera des parties privatives

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

Les propriétés privatives sont dénommées " ap-
partements ", et " garages ".

ARTICLE 5.-

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements, et garages, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

ARTICLE 6.-

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, et garages, 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 millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, 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 appartement, deux appartements d'un même niveau, ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement Duplex ; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux deux appartements 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 de millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du Notaire détenteur de l'acte de base, sur les indications de l'architecte ; le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au

total des millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive, ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau.

ARTICLE 7.-

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

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcoetera...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, 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'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, les locaux réservés à la concierge, locaux chaufferie et accessoires, dégagements, locaux compteurs d'eau, de gaz, et d'électricité, poubelle, hall d'entrée, l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage et machineries, les paliers des étages avec réduits, les gaines etcoetera...

La terrasse-toit avec canalisations et descentes d'eau pluviale.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale pris à l'unanimité des copropriétaires. Cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter.)

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 et l'u-

sage.

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

ARTICLE 8.-

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

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 ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégra-

dations et autres accidents et inconvénients, qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus de quatre appartements par niveau, comme il a été stipulé ci-avant.

ARTICLE 9.-

Les travaux de modification aux parties communes, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 10.-

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 locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets et de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 11.-

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, ou de radiovision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE 12.-

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE 13.-

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

ARTICLE 14.-

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires, il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Le premier gérant sera désigné par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O, pour un terme de dix ans. Ses fonctions prendront cours dès que le président des copropriétaires sera nommé ; ses émoluments sont fixés à deux francs cinquante centimes par millième et par mois au minimum.

ARTICLE 15.-

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

ARTICLE 16.-

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

L'assemblée 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 17.-

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

Sauf décision contraire de la part du gérant qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante/millièmes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

ARTICLE 18.-

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE 19.-

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés " divers " à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime im-

portance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE 20.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires ; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

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

A l'exception du gérant, 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 de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Le locataire d'un appartement peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

Le 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 déterminera à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne peut représenter, en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités de l'immeuble.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession, ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le

compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toutefois permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

ARTICLE 21.-

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son Président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus. La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

ARTICLE 22.-

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE 23.-

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE 24.-

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse



que dans la deuxième convocation il ait été fait mention de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 25.-

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

ARTICLE 26.-

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE 27.-

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

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance, aux copropriétaires ; et le président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives ; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres

du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 28.-

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

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner, par l'assemblée générale, pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE 29.-

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 30.-

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

ARTICLE 31.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes.
- réparations indispensables mais non urgentes.
- réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 32.-

Réparations urgentes :

Le gérant a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE 33.-

Travaux et réparations indispensables mais

non urgents.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance, ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 34.-

Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant amélioration ou un agrément.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes. Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cents/millièmes ; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cent vingt-cinq/millièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE 35.-

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 quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant et du concierge, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

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

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE 36.-

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 37.-

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 ou copropriétaires.

ARTICLE 38.-

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

C. Recettes.

ARTICLE 39.-

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV.

Assurances - Reconstructions.

ARTICLE 40.-

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, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances contractées par E.T.R.I.M.O.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance 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 quant il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE 41.-

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 autre raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 42.-

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

ARTICLE 43.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, 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 ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 44.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-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 à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des 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.

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

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



en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon.

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

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

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 45.-

A.- Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime 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 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 le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE 46.-

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir 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, ainsi que contre les accidents pouvant survenir au concierge et autres préposés de la collectivité de même

que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale ; le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de ces assurances toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire. Toutes les premières polices d'assurance seront contractées par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O., pour une durée de dix ans, tant pour les polices incendie que responsabilité civile, ascenseur, lois, etcoetera. Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances.

CHAPITRE TROIS.

Règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 47.-

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix.

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 gérance " tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants-droit.

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 li-

vre 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 quelconque 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.

S E C T I O N I.

Entretien.

ARTICLE 48.-

Les travaux de peinture, aux façades, 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 gérant.

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 la maison sa tenue de bons soins et entretien.

ARTICLE 49.-

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré ; s'il en est fait usage, ils doivent en justifier au gérant.

S E C T I O N II.

Aspect.

ARTICLE 50.-

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets.

ARTICLE 50/bis.

Les balcons seront fleuris au moyen de bacs à fleurs y installés.

L'entretien en sera assuré au même titre

que les parties communes.

S E C T I O N I I I .

Ordre intérieur.

ARTICLE 51.-

Les copropriétaires et les 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 dans les appartements que le matin avant dix heures.

ARTICLE 52.-

Les parties communes, notamment le porche, l'entrée, le hall, l'escalier, les paliers et les dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoique ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets, ainsi que la sortie des garages.

ARTICLE 53.-

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

ARTICLE 54.-

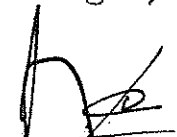
Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE 55.-

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, 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 des dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

S E C T I O N I V .

Moralité - Tranquillité.

ARTICLE 56.-

Les copropriétaires, les locataires, 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.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes et téléphonie sans fil et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils 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 pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE 57.-

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement 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 du délégué des copropriétaires.

ARTICLE 58.-

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

=====

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou échangées.

ARTICLE 59.-

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

S E C T I O N V.Ascenseur.ARTICLE 60.-

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

S E C T I O N VI.Destination des locaux.ARTICLE 61.-

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle, ils 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.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes des maladies contagieuses ou vénériennes.

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 entraînait de nombreuses visites de

personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec la gérance, pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

L'exploitation d'un commerce de luxe en ce compris notamment un salon de coiffure/manucure, librairie, confection, pourra être autorisé par le vendeur, dans l'appartement numéro 37, rez-de-chaussée, côté parc, à la condition que les stipulations des articles soixante-deux et soixante-trois, ainsi que les conditions spéciales reprises dans l'acte de base, soient respectées. Si cependant l'exploitation de ce commerce contrevenait aux obligations imposées par les articles cinquante à cinquante-sept, ladite autorisation pourra être retirée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 62.-

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, ses jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront

du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE 63.-

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou 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 des risques.

S E C T I O N . VII.

Chauffage central et service d'eau chaude.

ARTICLE 64.-

Tel qu'il est exposé à l'acte de base, le chauffage central et le service d'eau chaude, s'effectueront en commun avec les deux immeubles à appartements multiples contiguës.

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de la majorité des gérants des trois immeubles, statuant à la simple majorité, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire d'appartement a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des trois immeubles.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement, relatifs à la centrale de chaufferie ainsi que les appareillages s'y trouvant tels que les chaudières, les bowlers et les bruleurs, mais à l'exclusion des conduites propres à chacun des trois immeubles (lesquelles restent parties communes de chaque immeuble qu'elles desservent), sont répartis entre les trois immeubles chacun pour un/tiers, et, par immeuble, entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la co-

propriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires, savoir :

1) vingt pour cent au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans la co-propriété.

2) le solde, soit quatre-vingts pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur, pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs, devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage. Les ~~faux~~ premières années, le combustible nécessaire sera commandé par les soins de la Société Anonyme E.T.R.I.M.O.

OBSERVATIONS :

Toutefois, en attendant la mise en service du chauffage central et la distribution d'eau chaude prévues également au profit du troisième immeuble, il est stipulé que :

1°) Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionneront suivant les directives de la Société Anonyme " E.T.R.I.M.O ".

2°) Les frais de ces services, ainsi que les frais de la consommation, seront répartis de la manière et dans les proportions ci-dessus indiquées entre tous les copropriétaires et occupants des immeubles desservis.

SECTION VIII.

Concierge.

ARTICLE 65.-

Un concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être con-

F cinq

F pour le compte des copropriétaires

gédié par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Le premier concierge sera toutefois désigné par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O, pour une durée de un an.

ARTICLE 66.-

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

1- Tenir en parfait état de propreté, les communs, les trottoirs, rampe d'accès et les éléments se trouvant dans la zone de recul.

2- Evacuer les ordures ménagères.

3- Recevoir les paquets et commissions.

4- Fermer la porte d'entrée, à l'heure qui lui sera indiquée.

5- Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.

6- Surveiller et entretenir le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude.

7- Faire les petites réparations d'entretien de l'ascenseur.

8- Surveiller les entrées et les sorties.

9- Et en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

ARTICLE 67.-

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté ; son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

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

ARTICLE 68.-

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de

f. les parkings



travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION IX.

Gérance.

ARTICLE 69.-

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne des travaux indispensables mais non urgents, et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, le procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE 70.-

Le gérant est élu par l'assemblée générale; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, sauf ce qui est prévu à l'article 14 pour la désignation du premier gérant.

Si le gérant 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.

ARTICLE 71.-

Le gérant a la charge de veiller au bon en-

tretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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.

ARTICLE 72.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

ARTICLE 73.-

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et administration publique.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

ARTICLE 74.-

Le gérant 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 à chacun des copropriétaires, aux époques fixées par l'assemblée générale.

Une provision sera versée au gérant 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'appareil-

lage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée ; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de six 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 l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant 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 il 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 X.

Charges communes.

ARTICLE 75.--

De même que les charges d'entretien et de réparations des parties 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, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses de chauffage et d'eau chaude.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de la Sécurité Sociale, les pri-

mes des assurances, incombant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'entretien du jardin et de la zone de recul, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du concierge, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etcoetera..., les frais d'éclairage des parties communes, les consommations du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci.

ARTICLE 76.-

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 77.-

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

S E C T I O N X I .

Règlement relatif aux garages.

ARTICLE 78.- Occupation.

Les garages peuvent être occupés par leur propriétaire ou donnés en location.

Plusieurs garages peuvent faire l'objet d'une exploitation de location unique.

ARTICLE 79.- Obligations des occupants.

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des garages ne peuvent :

1) Affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.

2) Faire sur la porte de leurs garages et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente du garage).

3) Procéder dans leurs garages à aucune ex-

position ou vente publique de véhicules.

4) Laver leur voiture dans leur garage.

5) Introduire de l'essence dans leur garage, en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

1- S'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et d'essence.

2- Maintenir tous dégagements et accès libres, et n'y point abandonner leur voiture.

3- D'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants des garages, et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par la gérance à cette fin.

4- Eventuellement installer un extincteur d'incendie du type agréé par la gérance.

5- Contracter une assurance pour risques d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

SECTION XII.

Mitoyenneté.

ARTICLE 80.-

La Société Anonyme E.T.R.I.M.O se réserve expressément la propriété de la mitoyenneté des murs et pignons séparant les propriétés voisines de la propriété dont question à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété.

Les droits que se réserve ici la Société susdite n'emporte pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité des murs et pignons prémentionnés, qui demeureront au contraire aux entiers risques, périls et charges respectifs des copropriétaires de l'immeuble.

SECTION XIII.

Parc commun.

ARTICLE 81.- Principes.

Le parc a été fait pour donner de la joie

aux habitants des immeubles qui l'entourent.

Le parc est aussi le point de contact humain entre tous les occupants des immeubles.

C'est parce qu'il est le symbole d'une compréhension mutuelle qu'il doit être entretenu, soigné, aimé comme la représentation de ce symbole.

ARTICLE 82.- Parc.

Le parc est la partie qui entoure les différents immeubles.

Le plan en a été dressé par l'architecte et le jardiniste. Ce plan sera remis au gérant de l'immeuble avec l'indication des plantations qui doivent y figurer. Un exemplaire sera déposé ultérieurement au rang des minutes du Notaire instrumentant.

Aucune modification ne pourra être apportée au plan ainsi établi, sans l'autorisation du " Groupe Urbanisme ".

ARTICLE 83.- Usage du Parc.

Le parc est à l'usage exclusif des propriétaires et de leurs invités. Il est destiné au repos et aux jeux qui sont déterminés ci-après.

Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial.

Le parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

ARTICLE 84.- Jeux : Tennis - Golf - Plaine de sable.

Il est prévu un emplacement pour le golf, le tennis et une plaine de sable. Ils seront entretenus comme les parties communes.

Toutefois, les propriétaires fixeront une redevance pour couvrir les frais du tennis et du golf, à charge des joueurs. Cette redevance sera touchée par le gérant qui en tiendra une comptabilité spéciale. En cas de besoin, il peut être créé un service spécial à cet usage.

La plaine de sable servira aux enfants.

ARTICLE 85.- Plantations.

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs - tant du parc que des balcons.

Ces plantations seront entretenues à frais communs par les immeubles déterminés à l'article 83.

ARTICLE 86.- Gardien - Jardinier.

Dès que trois immeubles seront occupés, obligatoirement il sera désigné un gardien jardinier qui aura l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble, tant des plantations que des jeux. Ce gardien sera sous l'autorité du gérant.

Ses émoluments seront fixés et répartis entre les différents immeubles constituant l'ensemble.

ARTICLE 87.- Police.

a/ Le gérant a la police du parc. Il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.

b/ Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappés de sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE 88.- Entretien.

L'entretien du parc sera réparti entre les différents immeubles.

C'est notamment, avant qu'il n'y ait un jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations.

Lorsqu'il y aura un jardinier, celui-ci devra tondre les pelouses au moins douze fois par an.

Les fleurs et autres ornements seront pris à l'extérieur pour conserver au parc l'ensemble urbanistique qui convient.

L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble et que, dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable.

ARTICLE 89.- Gérant.

A.- Le gérant répartit les dépenses par

parts égales entre les immeubles, y compris les frais du gardien, des ornements et plantes et des fleurs qui doivent être achetés à l'extérieur.

B.- Le gérant du parc sera nommé par le comité formé par les présidents des conseils de gérance des immeubles ayant la charge de l'entretien.

Toutefois, le premier gérant sera nommé pour une durée de dix ans par la Société E.T.R.I.M.O, laquelle déterminera ses attributions et émoluments.

S E C T I O N X I V .

Dispositions générales.

ARTICLE 90.-

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale, s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

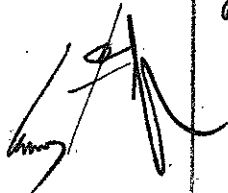
Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause, à défaut d'accord; par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties, sans recours quelconques.

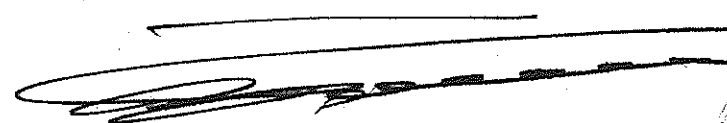
Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux Tribunaux compétents.

Signé " ne varietur " par Maître Jacques Van WETTER, Notaire à Ixelles, Monsieur *Jean-Florian Collin*, Président du Conseil d'Administration de la Société Anonyme " Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières " en abrégé " E.T.R.I.M.O ", pour être annexé à l'acte de base reçu par le Notaire Jacques Van Wetter, le 6 octobre 1960

*Approuvé la ratine de
deux lignes et un mot
muls.*



Jacques E. Collin



Enregistré des sept rôles quatu renvoi.

à l'effet de Bureau, le sept octobre 1900 soussigné

Vol. 34 fol. 16 case 3.

Reçu : cent francs.

(100, -/p)

Le Receveur,

HASSE.