



IMMO GERANCE DU PARC sprl
Avenue des Tropiques 40
1190 BRUXELLES
☎ (02) 346 38 43 / 91
Fax (02) 346 02 83
Semadigit ~~018 59 09 21~~
T.V.A. BE 431.482.229

GSM 095/30 40 60

ETUDE
DE
Maître Robert DE COSTER
NOTAIRE

Avenue Louis Bertrand, 2
SCHAERBEEK - 1030 - BRUXELLES

TEL. 215 50 34
F 216.62.26.

ACTE DE BASE
DE LA
Résidence « BEAUGENCY »

à front des rues Gray,
de l'Etang et chaussée de Wavre
à ETTERBEEK

L'an mil neuf cent septante-sept.-----

Le vingt-deux avril.-----

A Schaerbeek, avenue Louis Bertrand, numéro 2, en
notre Etude.-----

Par devant Nous, Maître Robert DE COSTER, notaire de
résidence à Schaerbeek.-----

suivant, volume 7688 numéro 9.-----

La comparante préalablement au statut immobilier
faisant l'objet du présent acte, nous a exposé ce qui su

TITRE UN.-----

1°) Description du terrain.-----

est propriétaire d'un ter-
rain à bâtir sis à Etterbeek d'une superficie de deux
mille sept cent nonante-sept mètres carrés soixante-huit
décimètres carrés (2.797 m² 68 dm²) s'étendant à front
des rues Gray, de l'Etang et chaussée de Wavre, portant
ou ayant porté les indications cadastrales section B
numéros 465 e 28, r 26, y 27, b 22, z 27, z 32, k 32,
t 33, m 27, z 9, d 33, a 32, a 34, o 22, section A numé-
ros 86 a 2, 86 w, 86 v, 86 g 2, 86 y, 86 z, 86 s, et
86 e 2 ou parties de ces numéros telle que cette parcelle
est reprise sous teinte rose au plan resté annexé à l'ac-
te de renonciation à accession au profit de la comparante, reçu par le notaire soussigné
et les notaires DELCROIX et DEMUYLDER à Etterbeek, en
date du trente et un mai mil neuf cent septante-six, tran-
crit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le
quinze juillet suivant, volume 549I numéro 17.-----

2°) Servitudes anciennes.-----

Y déclaré aux termes de l'
acte de renonciation à accession prévanté que l'ensemble
des servitudes anciennes peut être considéré comme étant
éteint, étant donné que a acquis la totalité
des propriétés destinées à recevoir la construction qui
fait l'objet du présent acte de division.-----

3°) Origine de propriété.-----

est propriétaire du terrain
prédécrivé ainsi qu'il résulte de l'exposé fait à l'acte
de renonciation à accession précité.-----

4°) Servitudes nouvelles par destination du père de
famille.-----

Le terrain prédécrit sur lequel sera érigé l'immeu-
ble objet du présent acte de division fait partie de l'
ilôt situé entre la chaussée de Wavre, la rue Gray et la
rue de l'Etang.-----

Cet ilôt est destiné à servir d'assiette à deux
immeubles dont la construction sera réalisée en deux
phases, l'immeuble ci-après décrit constituant la pre-
mière phase.-----

Ces deux immeubles seront érigés sur un socle for-
mant une entité de fait, le socle étant constitué du
sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage de l'en-
semble immobilier.-----

La division du terrain constituant l'ilôt et des
constructions en deux entités juridiques distinctes est
nécessaire en raison du programme de construction et de
réalisation.-----

Les deux phases de la construction faisant l'objet
d'une conception d'ensemble, sans qu'il existera entre
ces deux phases des limites matérialisées, il se créera
entre elles diverses servitudes trouvant leur titre dans
la destination du père de famille.-----

Il en sera notamment ainsi pour le passage sur la
rampe d'accès des voitures au sous-sol et sur les dégag-
ements de manoeuvres pour voitures au sous-sol, pour
les locaux destinés à la cabine de gaz, à la cabine de
transformation haute tension et cabine basse tension
pour la galerie desservant les magasins au rez-de-
chaussée, pour les piétonniers dans la zone de recul,
pour les diverses canalisations desservant les deux pha-
ses, et en général pour tout ce qui sera au service et à
l'usage commun des deux ensembles immobiliers réunis en
fait en un seul.-----

Cette clause sera insérée dans l'acte de base re-
latif à l'immeuble de la seconde phase.-----

II. TITRE II.-----

La convention de renonciation à accession prévân-
tée a été arrêtée entre la [redacted] d'une
part et la société anonyme [redacted] d'autre part en
exécution d'une délibération du Conseil Communal d'
Etterbeek du treize novembre mil neuf cent septante-
cinq approuvée par Arrêté Royal du vingt-trois avril
mil neuf cent septante-six.-----

La dite convention stipule notamment littéralement ce qui suit : -----

"B. CONVENTIONS.-----

I. AFFECTATION.-----

Les parties aux présentes déclarent affecter le terrain prédécrit à l'édification d'un ensemble immobilier à destination résidentielle, commerciale et artisanale. La soussignée de seconde part déclare avoir décidé de procéder à l'édification soit pour son compte personnel, soit pour le compte de tiers, de cet ensemble immobilier, comportant : -----

Sous-sol, un rez-de-chaussée et divers étages.-----

Cet ensemble immobilier aura comme assiette le terrain prédécrit d'une contenance d'environ deux mille sept cent nonante-sept mètres carrés, soixante-huit décimètres carrés, tel que celui-ci est repris au croquis dont question ci-avant.-----

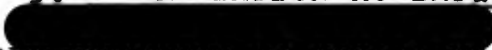
Cet ensemble sera divisé en locaux privatifs ayant comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes des constructions et du terrain qui en constitue l'assiette.-----

2. REGIME DE COPROPRIETE ET D'INDIVISION FORCEE.-----

La soussignée de première part déclare placer, en vue d'opérations juridiques ultérieures et pour permettre à des tiers de devenir propriétaires de locaux privatifs dans l'ensemble immobilier, le terrain prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, prévu par l'article 577 bis du Code Civil.-----

Le terrain est divisé en cent mille/cent-millièmes qui seront répartis entre les locaux privatifs dans les proportions qui seront déterminées ultérieurement. Il sera établi ultérieurement par la soussignée de seconde part, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division en locaux privatifs, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

3. RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.-----

 soussignée de première part, déclare renoncer au profit de la soussignée de seconde part, qui accepte, par l'organe de ses représentants, au droit d'accession lui revenant, en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil, sur les constructions, plantations et les ouvrages que la soussignée de seconde part édifiera sur le terrain prédécrit, en l'autorisant aussi à édifier sur ce terrain un immeuble à logements semi-sociaux avec locaux à usage commercial et artisanal qui sera régi par les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété.-----

Par conséquent, les constructions, plantations et ouvrages à ériger par la soussignée de seconde part, sur le terrain prédécrit, à la faveur de la renonciation au droit d'accession avec autorisation générale de bâtir lui conférée ci-dessus, seront la propriété de la soussignée de seconde part ou deviendront sa propriété, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, ou celle de tiers de son choix.-----

Toutes les contributions, taxes et impositions auxquelles donneront lieu les constructions à ériger seront à charge du ou des propriétaires de celles-ci.-----

La présente autorisation de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité de la soussignée de première part, à l'occasion des constructions dont question, celles-ci étant aux entiers risques et périls de la soussignée de deuxième part (ou ses ayants-cause) qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être élevées à cet égard sans l'intervention de la soussignée de première part et supporter à ce sujet, même si elles l'étaient contre cette dernière en qualité de propriétaire du sol.-----

La renonciation au droit d'accession avec autorisation générale de bâtir ci-dessus, ne constitue pas dans l'intention des parties un bail de superficie et ne peut, par conséquent, être considérée comme une simple concession temporaire. Elle est néanmoins limitée à un terme de cinq ans, à compter de la date du permis de bâtir.-----

4. Et pour le surplus les parties déclarent s'en référer à la convention sous seing privé intervenue entre elles en date de ce jour, dont un exemplaire signé "ne varietur" par les comparants et nous notaires restera annexé au présent acte pour en faire partie intégrante".-----

TITRE III.-----

_____ se propose d'ériger sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples comprenant outre les parties communes un sous-sol avec soixante emplacements pour voiture, un rez-de-chaussée et un premier étage à usage commercial et ou d'artisanat cloisonnables à volonté et cinq groupes d'appartements dénommés successivement de gauche à droite lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, groupe A B, comportant sept étages d'appartements au dessus du premier étage, les groupes C E et F G H comprenant chacun huit étages d'appartements au dessus du premier étage, les groupes J K L et M N O comprenant chacun dix étages d'appartements au dessus du premier

étage.-----
Ce bâtiment est dénommé "RESIDENCE BEAUGENCY".-----

Les plans de l'immeuble ont été dressé par l'Ar-
chitecte [REDACTED] [REDACTED] l -
IO40 - Bruxelles.-----

L'autorisation de bâtir a été délivrée le trois juin
mil neuf cent septante-six. Une photocopie de cette au-
torisation restera ci-annexée.-----

DESCRIPTION DETAILLEE DE LA PROPRIETE.-----

SOUS-SOL.-----

a) parties communes : -----

- rampe d'accès pour voitures, et aire de manoeuvre
donnant accès à titre de servitude perpétuelle tant aux
emplacements pour voiture de la présente phase qu'au sous-
sol de la phase deux, cabine de gaz, cabine de transfor-
mation haute tension et cabine basse tension, éventuelle-
ment à usage des deux phases.-----

- les cinq cages d'ascenseur et cages d'escalier
avec dégagement et local de vide-poubelle desservant
respectivement les différents groupes d'appartements
ainsi que les locaux artisanaux et commerciaux qui y ont
accès.-----

b) parties privatives : -----

- soixante emplacements pour voitures numérotés
de un à soixante.-----

Nota bene : les emplacements quinze et dix-sept
forment un emplacement double. Il en est de même pour
les emplacements seize et dix-huit.-----

REZ-DE-CHAUSSEE.-----

a) parties communes : -----

- rampe de roulement vers le sous-sol donnant ac-
cès aux parkings des deux phases de construction.-----

- les cinq halls d'entrée avec dégagements, cage
d'escalier et cage d'ascenseur.-----

- la galerie commerciale desservant les magasins
des deux phases.-----

- l'escalier de secours.-----

- la zone de recul donnant accès aux magasins et
aux halls d'entrée.-----

b) parties privatives : -----

le rez-de-chaussée à usage commercial et ou arti-
sanal cloisonnable à volonté au gré des acquéreurs,
le cloisonnement figuré au plan n'étant qu'indicatif.-----

PREMIER ETAGE.-----

a) parties communes : -----

- les cinq cages d'escalier avec dégagement et as-
censeur.-----

- l'escalier de secours.-----

b) parties privatives : -----

Le premier étage à usage commercial et ou artisanal cloisonnable à volonté au gré des acquéreurs, le cloisonnement figuré au plan n'étant qu'indicatif.-----

L'ETAGE TYPE : -----

La description en est faite de la gauche vers la droite en regardant l'immeuble à partir de la rue Gray.

a) parties communes : -----

- Les cinq cages d'escalier et d'ascenseur, le palier commun desservant chaque groupe d'appartements, l'escalier de secours.-----

- La conciergerie étant l'appartement type K au deuxième étage.-----

b) parties privatives : -----

Observation : -----

Les terrasses privatives des appartements sont séparées au moyen de cloisons qui doivent être mobiles de manière à pouvoir assurer l'accès et l'évacuation des appartements en cas d'incendie. Pour ce cas il est prévu une servitude de passage d'une terrasse vers l'autre.

Le groupe des appartements type A et B est élevé de sept niveaux d'appartements au-dessus du premier étage.-----

Il comprend : -----

- L'appartement type A à gauche de son groupe lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray comportant : -----

Hall, water-closet, living, cuisine, salle de bains, trois chambres, terrasses devant et derrière.-----

- L'appartement type B à droite de son groupe lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray comportant : -----

Hall, water-closet, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres, terrasses devant et derrière.

Le groupe des appartements type C et E est élevé de huit niveaux d'appartements au-dessus du premier étage.-----

Il comprend : -----

- L'appartement type C à gauche de son groupe en façade avant rue Gray lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray comportant : -----

Hall, water-closet avec lave-mains, living avec terrasse, salle de bains, cuisine, trois chambres avec terrasse.-----

- L'appartement type E à droite de son groupe, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray comportant Hall, débarras, water-closet, living, cuisine, salle de bains, deux chambres, terrasse devant et derrière.

Le groupe des appartements type F G et H est élevé de huit niveaux d'appartements au dessus du premier étage.

Il comprend : -----

- L'appartement type F à gauche de son groupe, en façade avant rue Gray, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant : -----

Hall, living, salle de bains avec water-closet, cuisine, terrasse.-----

- L'appartement type G à gauche de son groupe en façade arrière, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray comportant : -----

Hall, water-closet, débarras, living, cuisine, salle de bains, chambre, terrasse.-----

- L'appartement type H à droite de son groupe lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray comportant : -----

Hall, débarras, water-closet, living, cuisine, salle de bains, deux chambres, terrasse devant et derrière.

Le groupe des appartements type J K et L est élevé de dix niveaux d'appartements au-dessus du premier étage.

Il comprend : -----

- L'appartement type J à gauche de son groupe, en façade avant rue Gray lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray comportant : -----

Hall, living, salle de bains avec water-closet, cuisine, terrasse.-----

- L'appartement type K à gauche de son groupe en façade arrière lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant : -----

Hall, water-closet, débarras, living, cuisine, salle de bains, chambre, terrasse.-----

- L'appartement type L à droite de son groupe, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant : -----

Hall débarras, water-closet, living, cuisine, salle de bains, deux chambres, terrasses devant et derrière.-----

Le groupe des appartements type M N et O est élevé de dix niveaux d'appartement au dessus du premier étage.

Il comprend : -----

- L'appartement type M à gauche de son groupe, en façade avant rue Gray, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant : -----

Hall, living, salle de bains avec water-closet, cuisine, terrasse.-----

- L'appartement type N à gauche de son groupe en façade arrière lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant : -----

Hall, water-closet, débarras, living, cuisine, salle de bains, chambre, terrasse.-----

- L'appartement type O à droite de son groupe, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant : -----

Hall, débarras, water-closet, living, cuisine, salle de bains, deux chambres, terrasses devant et derrière.-----

TOITURE EN TERRASSE ETAGE TECHNIQUE.-----

Parties communes :-----

- Les cinq cages d'escalier avec chacune la cabine de la machinerie de l'ascenseur, le local du chauffage central.-----

- La toiture accessible uniquement pour les nécessités de son entretien et des déménagements.-----

- Aucune antenne n'est prévue sur la toiture.-----

- Un tube sera installé pour le raccordement à la télévision-distribution.-----

TITRE IV.-----

La comparante déclare en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet immeuble en cent treize appartements, un rez-de-chaussée et un premier étage à usage commercial et/ou artisanal à diviser ultérieurement à volonté et soixante emplacements pour voitures, devant constituer une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété sous cette réserve qu'il ne sera pas rattaché de quotités dans le terrain aux emplacements pour voiture.-----

Le principe de ne pas rattacher de quotités de terrain aux emplacements pour voiture est justifié par la faible valeur économique de chaque emplacement pris individuellement et par le fait que les emplacements seront le plus souvent un accessoire d'un appartement ou d'un magasin. Ce caractère accessoire présumé des emplacements pour voiture n'empêche cependant pas leur aliénation au profit de personnes qui ne seraient pas propriétaires d'autres éléments privatifs dans l'immeuble. Ces emplacements créés juridiquement par le présent acte sont indépendants du terrain qui leur sert d'assiette en vertu de la renonciation à accession consentie par [REDACTED] qui est confirmée par le présent règlement d'accession auquel tous les futurs copropriétaires se soumettent par le seul fait de leur acquisition.-----

A cet effet, les plans de l'immeuble ont été dressés

à la demande de la comparante, par les soins de Mon-
[REDACTED] architecte prénommé.

Le terrain, partie commune à laquelle ne participent
par les emplacements pour voiture représentant CENT MILLE/
CENT-MILLIEMES, ceux-ci se répartissent comme suit : -----

REZ-DE-CHAUSSEE.-----

Un ensemble commercial et ou
artisanal cloisonnable à volonté :
onze mille neuf cent cinquante-
quatre/cent-millièmes : ----- 11.954/100.000mes

PREMIER ETAGE.-----

Un ensemble commercial et ou ar-
tisanal cloisonnable à volonté :
quatorze mille sept cent soixante-
neuf/cent-millièmes : ----- 14.769/100.000mes

ETAGE TYPE étant les étages
deux à huit du groupe A B, deux à
neuf des groupes C E et F G H,
deux à onze des groupes J K L et
M N O :-----

Appartement type A : neuf cent
quarante-deux/cent-milliè-
mes : 942/100.000mes
soit pour sept apparte-
ments : six mille cinq
cent nonante-quatre/
cent-millièmes 6.594/100.000mes

Appartement type B :
sept cent septante-cinq/
cent-millièmes : 775/100.000mes
soit pour sept apparte-
ments : cinq mille qua-
tre cent vingt-cinq/
cent-millièmes : 5.425/100.000mes

Appartement type C :
neuf cent quarante-deux/
cent-millièmes : 942/100.000mes
soit pour huit apparte-
ments : sept mille cinq
cent trente-six/cent-
millièmes : 7.536/100.000mes

<u>Appartement type E :</u>	
sept cent septante-	
cinq/cent-millièmes :	775/100.000mes
soit pour huit appar-	
tements : six mille	
deux cents/cent-mil-	
lièmes :	6.200/100.000mes
<u>Appartement type F :</u>	
trois cent quatre-	
vingt-huit/cent-mil-	
lièmes : -----	388/100.000mes
soit pour huit appar-	
tements : trois mil-	
le cent quatre/cent-	
millièmes :	3.104/100.000mes
<u>Appartement type G :</u>	
cinq cent cinquante-	
quatre/cent-millièmes :	554/100.000mes
soit pour huit appar-	
tements : quatre mille	
quatre cent trente-	
deux/cent-millièmes :
	4.432/100.000mes
<u>Appartement type H :</u>	
sept cent septante-	
cinq/cent-millièmes :	775/100.000mes
soit pour huit appar-	
tements : six mille	
deux cents/cent-	
millièmes :	6.200/100.000mes
<u>Appartement type J :</u>	
trois cent quatre-	
vingt-huit/cent-	
millièmes :	388/100.000mes
soit pour dix appar-	
tements :	3.880/100.000mes
<u>Appartement type K :</u>	
cinq cent cinquante-	
quatre/cent-millièmes :	554/100.000mes
soit pour neuf appar-	
tements : quatre mille	
neuf cent quatre-	
vingt-six/cent-milliè-	
mes :	4.986/100.000mes
<u>Appartement type L :</u>	
sept cent septante-	
cinq/cent-millièmes :	775/100.000mes
soit pour dix apparte-	

ments : sept mille
sept cent cinquante/
cent-millièmes : 7.750/100.000mes
Appartement type M :
trois cent quatre-
vingt-huit/cent-
millièmes : 388/100.000mes
soit pour dix appar-
tements : 3.880/100.000mes
Appartement type N :
cinq cent cinquante-
quatre/cent-millièmes
(554/100.000mes) 554/100.000mes
soit pour dix apparte-
ments : cinq mille
cinq cent quarante/
cent-millièmes : 5.540/100.000mes
Appartement type O :
sept cent septante-
cinq/cent-millièmes 775/100.000mes
soit pour dix appar-
tements : sept mille
sept cent cinquante/
cent-millièmes : 7.750/100.000mes

ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE :
CENT MILLE/CENT-MILLIEMES : 100.000/100.000mes

Les parties communes bâties non compris le terrain
représentant cent mille/cent-millièmes, ceux-ci se ré-
partissent comme suit : -----

SOUS-SOL.-----

Soixante emplacements pour voi-
ture numérotés de un à soixante
(1 à 60), chacun trente-six/

cent-millièmes : 36/100.000mes
soit au total : deux
mille cent soixante/
cent-millièmes : 2.160/100.000mes

REZ-DE-CHAUSSEE.-----

Un ensemble commercial et ou arti-
sanal cloisonnable à volonté : onze
mille six cent nonante-trois/
cent-millièmes : 11.693/100.000mes

PREMIER ETAGE.-----

Un ensemble commercial et ou artisa-
nal cloisonnable à volonté : qua-
torze mille quatre cent quarante-neuf/

cent-millièmes 14.449/100.000mes
ETAGE TYPE, étant les étages deux
à huit du groupe A B, deux à neuf des
groupes C E et F G H, deux à onze des
groupes J K L et M N O.
Appartement type A :
neuf cent vingt et un/
cent-millièmes : ----- 921/100.000mes
soit pour sept apparte-
ments : six mille
quatre cent quarante-
sept/cent-millièmes : 6.447/100.000mes
Appartement type B :
sept cent cinquante-
neuf/cent-millièmes : 759/100.000mes
soit pour sept appar-
tements : cinq mille
trois cent treize/
cent-millièmes : 5.313/100.000mes
Appartement type C :
neuf cent vingt et un/
cent-millièmes : 921/100.000mes
soit pour huit apparte-
ments : sept mille
trois cent soixante-
huit/cent-millièmes : 7.368/100.000mes
Appartement type E :
sept cent cinquante-
neuf/cent-millièmes : 759/100.000mes
soit pour huit appar-
tements : six mille
septante-deux/cent-
millièmes : 6.072/100.000mes
Appartement type F :
trois cent septante-
neuf/cent-millièmes : 379/100.000mes
soit pour huit appar-
tements : trois mille
trente-deux/cent-
millièmes : 3.032/100.000mes

Appartement type G :
cinq cent quarante-deux/
cent-millièmes : 542/100.000mes
soit pour huit apparte-
ments : quatre mille
trois cent trente-six/
cent-millièmes :4.336/100.000mes

Appartement type H :
sept cent cinquante-neuf/
cent-millièmes : ----- 759/100.000mes
soit pour huit apparte-
ments : six mille sep-
tante-deux/cent-milliè-
mes : 6.072/100.000mes

Appartement type J :
trois cent septante-neuf/
cent-millièmes : ----- 379/100.000mes
soit pour dix apparte-
ments : trois mille sept
cent nonante/cent-milliè-
mes : 3.790/100.000mes

Appartement type K :
cinq cent quarante-deux/
cent-millièmes : ----- 542/100.000mes
soit pour neuf apparte-
ments : quatre mille
huit cent septante-huit/
cent-millièmes : 4.878/100.000mes

Appartement type L :
sept cent cinquante-neuf/
cent-millièmes : ----- 759/100.000mes
soit pour dix apparte-
ments : sept mille cinq
cent nonante/cent-milliè-
mes : 7.590/100.000mes

Appartement type M :
trois cent septante-neuf/
cent-millièmes : ----- 379/100.000mes
soit pour dix apparte-
ments : trois mille sept
cent nonante/cent-milliè-
mes : 3.790/100.000mes

Appartement type N :
cinq cent quarante-deux/
cent-millièmes : ----- 542/100.000mes
soit pour dix apparte-
ments : cinq mille qua-
tre cent vingt/cent-
millièmes : 5.420/100.000mes

Appartement type 0 :

sept cent cinquante-neuf/
cent-millièmes :----- 759/100.000mes
soit pour dix appartements : sept mille cinq
cent nonante/cent-millièmes : 7.590/100.000mes

ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE : CENT MILLE
CENT - MILLIEMES.----- 100.000/100.000mes

Les terrasses n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes, la quote-part de chaque appartement couvre les terrasses qui en sont une dépendance.---

TITRE V.-----

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction. Chaque appartement, chaque local à usage commercial ou artisanal, chaque emplacement pour voiture comprendra le nombre de cent-millièmes indiqués au tableau précédent (titre IV) sous réserve toutefois qu'il n'est pas rattaché de quotité de terrain aux emplacements.-----

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.-----

TITRE VI.-----

Les plans ci-annexés, dressés par l'architecte Robert MAHIEU comportent : -----

- 1°) Le plan du sous-sol ; -----
- 2°) Le plan du rez-de-chaussée ; -----
- 3°) Le plan du premier étage ; -----
- 4°) Le plan de l'étage type ; -----
- 5°) Le plan de l'étage technique ; -----
- 6°) Le plan de la façade rue Gray ; -----
- 7°) Le plan de la façade arrière ; -----
- 8°) Les plans des façades latérales ; -----
- 9°) La coupe transversale.-----

A ces divers plans, les appareils sanitaires et d'équipement des cuisines figurent à titre indicatif seulement, le cahier spécial des charges donnant de plus amples précisions à ce sujet.-----

Ces plans, dressés par l'architecte prénommé ont été signés par lui et paraphés "ne varietur" par la comparante et Nous, Notaire.-----

Ils demeureront ci-annexés ainsi qu'un exemplaire du cahier spécial des charges prévauté.-----

TITRE VII.

A. La mitoyenneté des parties de murs éventuellement construits par la comparante vers les propriétés limitrophes, situées au-dessus des héberges ou établies en sous-oeuvre ou en exhaussement, est réservée à la Société

Cette réserve a uniquement comme but de permettre à la Société de toucher à son profit exclusif, le prix d'acquisition par les voisins de la mitoyenneté des susdites parties de murs, au cas où ceux-ci viendraient à en faire usage. Ce prix sera touché directement par la Société Anonyme et ou ses ayants-droit, sur simple quittance et sans intervention des copropriétaires de l'immeuble dont question au présent acte.

Si toutefois lesdits propriétaires devaient prêter leurs bons offices pour permettre de toucher le prix en question, ils s'engagent à le faire gracieusement et à première demande.

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

Ces murs demeureront au contraire, aux entiers risques, périls et charges des copropriétaires.

B. Service des eaux.

1. Le ou les abonnements au service des eaux tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes sont souscrits en commun par les propriétaires.

2. Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnements au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par les compteurs distincts appartenant au service des eaux.

4. Chaque année au mois de décembre, le gérant fera parvenir au service des eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues, ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

La ou les premières demandes d'abonnements peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

Complémentairement à ce qui précède au sujet du service des eaux, il est signalé aux futurs acquéreurs de lo.

caux privatifs, que la Société A [redacted] se réserve la faculté d'assurer le compte de la répartition de la consommation d'eau froide au moyen de compteurs placés et vendus ou loués par une firme spécialisée ainsi qu'il suit : -----

Un contrat sera le cas échéant passé entre la Société Anonyme [redacted] et une firme spécialisée que la Société Anonyme [redacted] se réserve de choisir, contrat aux termes duquel, la firme spécialisée vendra ou louera à la Société Anonyme [redacted] pour compte et aux frais de la copropriété et des acquéreurs futurs de locaux privatifs un certain nombre de compteurs d'eau froide.-----

Ledit contrat fait partie intégrante des futures ventes d'appartements et autres locaux privatifs, une copie sera remise aux acquéreurs qui par le seul fait de leur acquisition s'engagent à en respecter les termes.

Il ne pourrait être mis un terme à ce contrat dans le cadre des conditions du dit contrat que pour autant que la majorité des copropriétaires en décident ainsi suivant les règles d'ordre intérieur de gestion du bâtiment. Dans cette éventualité, les compteurs seraient déposés par les services de la firme spécialisée aux frais de l'ensemble des copropriétaires et repris par elle qui en est propriétaire.-----

Une distribution d'eau chaude et froide sera assurée dans les locaux privatifs et certains locaux communs aux endroits prévus au cahier des charges.-----

Chaque appartement, magasin et atelier, sera pourvu d'un compteur individuel permettant une répartition équitable des frais de consommation de l'eau froide.-----

Ces compteurs seront éventuellement achetés ou loués et placés aux frais de différents acquéreurs et propriétaires de locaux privatifs qui en ont l'usage, par une firme spécialisée librement choisie par la Société Anonyme [redacted]. Le coût des compteurs n'est pas compris dans le prix d'achat des appartements.-----

Cette firme en assurera outre éventuellement la vente ou la location éventuelle, les relevés et l'entretien. Cette firme offrira toute garantie d'utilisation et de répartition des frais de consommation.-----

La répartition de la consommation d'eau chaude aura lieu, faute de compteurs, sur les mêmes bases que la consommation du chauffage central.-----

C. Réserve de droits.-----

La Société Anonyme I [redacted] se réserve expressément le droit sans l'intervention ni l'autorisation des

copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit au présent acte et à ses annexes, et au règlement général de copropriété.-----

a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci (y compris les façades et accès) ainsi que le cahier des charges, en cours de la construction pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes.-----

b) de cloisonner chaque plateau au mieux des convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur des magasins, ateliers et appartements comme il le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents suivant les variantes qu'il estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, le total des quotités de chaque plateau restant inchangées, de cloisonner, de modifier la surface et la disposition des parties communes tels que halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un local privatif ou de créer des caves ou autres locaux privatifs supplémentaires, de modifier le nombre des emplacements pour voitures, le tout de son propre chef avant la vente ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur. D'effectuer pour ce tous travaux voulus y compris sur façades et accès. Les modifications dans la distribution des cent-millièmes devront obligatoirement être renseignées au notaire et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées.-----

c) de destiner certains niveaux/et/ou appartements en tout ou en partie à l'établissement de bureaux administratifs d'affaires.-----

d) de prendre toutes premières mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.-----

e) de constituer à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les immeubles sont constitués, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.-----

f) de déplacer éventuellement la rampe d'accès aux emplacements pour voitures en sous-sol, sur l'assiette de la seconde phase. S'il en était ainsi, la compa-

rante se réserve le droit de créer de nouveaux emplacements pour voitures à l'emplacement de la rampe supprimée et d'assurer une nouvelle répartition des charges communes entre les emplacements pour voitures sans modifier le cas échéant la participation globale des emplacements même si leur nombre est modifié.-----

g) de prévoir le raccordement au gaz des locaux privés du rez-de-chaussée et du premier étage, la distribution du gaz n'étant pas prévue dans les appartements.---

h) de modifier l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur pour les mettre en harmonie avec les aménagements de l'immeuble exécutés en concordance avec les dispositions qui précèdent et les autres stipulations du présent acte.-----

A cet effet, tous les futurs copropriétaires de l'immeuble par le seul fait de leur acquisition donnent mandat à la Société Anonyme [redacted] de les représenter à tous actes modificatifs du présent acte de base, promettant ratification au besoin.-----

D. BAUX EMPHYTEOTIQUES EVENTUELS.-----

Une cabine de transformation pour l'électricité haute tension et une cabine pour le gaz sont prévues dans les sous-sols du présent immeuble. Elles pourront être localisées partout ailleurs à l'endroit que la comparante déterminera librement. Ces locaux pourront faire l'objet d'un bail emphytéotique au profit de tout organisme intéressé.-----

A l'effet de conclure ces baux, d'en déterminer le loyer et les conditions, les futurs acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble à construire par le seul fait de la signature de l'acte authentique d'acquisition donnent tous pouvoirs et mandat irrévocable à la Société Anonyme [redacted] à l'effet de signer en leur nom les baux emphytéotiques dont s'agit et d'en fixer les conditions.-----

Pour le cas où les services compétents ne manifesteraient pas le désir d'établir une cabine à haute tension et une cabine de gaz dans l'immeuble les acquéreurs de locaux privatifs seront sans recours de ce chef contre le constructeur.-----

TITRE VIII.-----

La comparante déclare que sa volonté est que chaque appartement, chaque local à usage commercial et ou artisanal et chaque emplacement pour voiture forment une propriété distincte, de manière qu'elle puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux ou les grever de droits réels.-----

Que dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisina-

ge et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les parties communes, la comparante a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de la propriété.-----

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.-----

TITRE IX.-----

REGLEMENT DE COPROPRIETE.-----

STATUT DE L'IMMEUBLE.-----

SECTION I. Copropriété indivise et propriété privative.-----

A.- L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, dans la mesure des quotités de chacun.-----

B.- Les choses communes de l'immeuble comportent notamment : le terrain sur lequel le bâtiment est construit avec toutes ses servitudes actives et passives ; les fondations ; l'ossature en béton armé ; les murs de façade, les murs pignons, les ornements extérieurs des façades et fenêtres ; les balustrades ; les conduits de cheminée et de ventilation ; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives, les conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant les parties communes ; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité ; les cages des ascenseurs et leurs accessoires ; les entrées communes des appartements et les portes d'entrée ; les dégagements, paliers, escaliers, les cages d'escalier ; la rampe d'accès du parking vers le sous-sol, l'aire de manoeuvre des emplacements pour voitures ; les dégagements à usage commun ; le local du chauffage central, la chaudière avec ses accessoires et tuyauteries ; le système de production d'eau chaude ; la toiture terrasse couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales ; les gaines pour tuyauteries ; les cabines de machineries des ascenseurs ; le trottoir ; la zone de recul avec ses chemins d'accès promenoirs et

bacs à fleurs ; 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 mil neuf cent vingt-quatre, et l'usage.

Sont cependant privatives, les conduites d'alimentation d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis le branchement des communs.

C.- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements locaux à usage commercial ou artisanal et emplacements pour voitures dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

D.- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes palières, toutes canalisations des parties privées, les installations sanitaires particulières, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, éventuellement gaz pour le rez-de-chaussée et le premier étage, électricité, téléphone, chauffage central, ouvre-porte, parlophone). Cependant les faces extérieures des portes palières sont parties communes uniquement pour ce qui concerne leur aspect et leur entretien.

Les dispositifs de chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude. Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement, son magasin, atelier et ses dépendances. Les pavements des terrasses sont choses privées mais non l'étanchéité de ces terrasses, celles-ci faisant partie de la toiture générale.

E.- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative, dans les limites fixées par la loi et le présent contrat, à condi-

tion 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 à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.-----

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sauf ce qui est dit à l'article F.-----

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.-----

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

F.- 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 des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.-----

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, le copropriétaire intéressé pourra s'adresser à un autre architecte.-----

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement type de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul, plusieurs appartements et de le rediviser ensuite.-----

G.- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.-----

H.- Les propriétaires pourront établir des persiennes lesquelles devront être toutes du même modèle prévu par l'assemblée générale des copropriétaires.-----

Ils pourront établir des postes privés de télépho-

nie sans fil et de radiovision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble ; l'assemblée générale pourra, à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.-----

Aucune antenne n'est prévue.-----

L'installation de toute antenne privée est interdite sauf accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant comme en matière de modification du règlement d'ordre intérieur.-----

Le téléphone, la radiodiffusion et la télédiffusion peuvent être installés dans l'immeuble aux frais des propriétaires intéressés. La sonnerie du téléphone devra être installée de manière à ne pas troubler les occupants des appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble.-----

SECTION II.-----

Service et administration de l'immeuble.-----

1°) Il est prévu qu'une concierge assurera le nettoyage des locaux communs de l'immeuble.-----

2°) Un gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.-----

Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, pour le temps qu'elle déterminera, choisi ou non parmi ces copropriétaires. Cette assemblée fixera la rémunération du gérant.-----

A titre transitoire, le premier gérant peut être désigné par la comparante pour une durée d'un an, à partir de la prise en charge de l'immeuble par les copropriétaires, cette prise en charge devant avoir lieu dès qu'un élément privatif sera en état d'habitabilité.-----

Le gérant ne pourra être révoqué que par décision de l'assemblée générale statuant aux trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés. Il sera prévu une rémunération pour le gérant. Le montant de cette rémunération sera fixé par la première assemblée générale. La comparante pourra fixer cette rémunération à titre transitoire.-----

A défaut de la nomination d'un gérant, LUMA GESTIO assumera provisoirement cette gérance jusqu'à la nomination du gérant.-----

3°) Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait la fonction. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.-----

4°) L'assemblée générale des copropriétaires est sou-
veraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en
tant qu'il s'agisse d'intérêts communs.-----

5°) L'assemblée générale n'est valablement consti-
tuée que si tous les copropriétaires sont présents ou dû-
ment convoqués. L'assemblée générale oblige par ses dé-
libérations et décisions tous les copropriétaires sur les
points qui se trouvent à l'ordre du jour, qu'ils aient
été représentés ou non.-----

6°) L'assemblée générale statutaire se tient d'of-
fice, chaque année, dans l'agglomération bruxelloise,
aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par
celui qui en fait fonction.-----

Sauf indication contraire de la part du gérant,
qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la
forme et les délais prescrits ci-après pour les convo-
cations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année
en année.-----

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée
est convoquée à la diligence du président de l'assemblée
ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle
doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est de-
mandée par des propriétaires possédant ensemble au moins
vingt-cinq pour cent de l'ensemble des voix.-----

7°) Les convocations sont faites huit jours francs
au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par
lettre recommandée ; la convocation sera valablement
faite si elle est remise au propriétaire contre décharge
signée par ce dernier. L'assemblée générale, à la sim-
ple majorité des voix des propriétaires présents ou re-
présentés, pourra décider que les convocations soient
faites par simple lettre, sauf dans les cas ci-après
prévus.-----

8°) L'ordre du jour est arrêté par celui qui convo-
que.-----

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indi-
qués, dans la convocation, d'une manière claire.-----

Les délibérations ne peuvent porter que sur les
points figurant à l'ordre du jour ; cependant, il est
loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet
de toutes autres question, mais il ne peut être pris,
en suite de ces discussions, aucune délibération ayant
force obligatoire.-----

9°) L'assemblée générale se compose de tous les
copropriétaires. Si le gérant n'est pas un de ces co-
propriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées
générales, mais il y assistera avec voix consultative
seulement et non délibérative.-----

Toutefois, s'il avait reçu 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.-----

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire conjoint ascendant ou descendant d'un copropriétaire, locataire ou si, - ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place ; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.-----

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 déterminera.-----

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

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

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

10°) L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.-----

La présidence de la première assemblée générale est dévolue à un administrateur ou au directeur de la Société Anonyme [redacted] à moins qu'un des copropriétaires ne désire occuper cette fonction provisoire.-----

11°) Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs.-----

Pour la première assemblée, les deux assesseurs sont désignés par le président de cette première assemblée. Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.-----

12°) Il sera tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, ses assesseurs et le secrétaire.-----

13°) Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.-----

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre par l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale ; les défaillants sont considérés comme acceptant la proposition ; les opposants éventuels doivent être présents ou représentés. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.-----

14°) Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de cent-millièmes aux quotités de base dans les parties communes construites déterminées ci-avant au titre IV.-----

15°) Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative (des) copropriétaires possédant ensemble plus de cinquante mille/cent-millièmes.-----

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de cent-millièmes représentés, (sauf) dans le cas où une majorité plus forte est requise.-----

16°) Les comptes de gestion du gérant sont représentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire: le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport de leur mission à l'assemblée, en faisant leur proposition.-----

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.-----

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.-----

17°) Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.-----

Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement et à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant de l'immeuble, lequel en a la gar-

de, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.
SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

Sous réserve des dispositions transitoires figurant in fine du présent acte sous le titre XV la répartition des charges communes sera opérée suivant les règles ci-après.

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

I°) Chacun des propriétaires des appartements des locaux à usage commercial et ou artisanal et des emplacements pour voitures, contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration proportionnellement aux quotités de base dans la construction déterminées ci-avant au titre IV. ^{Page 8}

Il en est ainsi pour les frais résultant de l'intervention du gérant et de la concierge et pour tous les frais communs ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale conformément aux principes énoncés ci-après

Cependant :

a) Les emplacements pour voitures ne sont pas chauffés et ne bénéficient pas de la distribution d'eau chaude. Les frais de chauffage et de production d'eau chaude sont donc à répartir entre les propriétaires des appartements et des locaux à usage de commerce et ou d'artisanat.

b) Les prestations du gérant et du concierge pour les parties communes qui sont plus spécialement à l'usage soit des appartements, soit des locaux commerciaux et d'artisanat soit des emplacements pour voitures sont considérés forfaitairement comme s'équilibrant proportionnellement.

La répartition des frais de conciergerie peut donc être établie proportionnellement aux quotités de base de la construction avec cette réserve que les frais de chauffage et d'eau chaude de la conciergerie seront supportés uniquement par les propriétaires intervenant dans ces derniers frais et que la charge des frais d'ascenseur profitant à la conciergerie sont répartis sur base du tableau de répartition correspondant.

c) Les réparations et le renouvellement de l'étanchéité des toitures des différents groupes d'appartements et du socle au niveau de la toiture du premier étage, des promenoirs dans la zone de recul, et des terrasses privatives des appartements sont une charge commune générale à répartir suivant les quotités de base de la construction.

Cependant, il y a lieu d'observer que le revêtement superficiel des terrasses privatives est une chose privée.

d) Les charges inhérentes aux ascenseurs seront réparties forfaitairement entre tous les copropriétaires, sans tenir compte des groupes d'appartements.-----

Le rez-de-chaussée commercial et les emplacements pour voitures interviendront pour une part réduite par rapport à leur superficie.-----

Cette répartition forfaitaire globale a été rendue nécessaire en raison de l'impossibilité de prévoir une solution mieux équilibrée pour assurer l'intervention des locaux du rez-de-chaussée et du premier étage.-----

e) La compétence du gérant devant s'étendre ultérieurement à l'ensemble des deux phases, une nouvelle répartition des frais de la gérance sera prévue au prorata des superficies privatives de chaque phase lors de la mise en service de la seconde phase, avec le même coefficient de pondération pour les emplacements pour voitures.-----

Il en sera de même pour tout ce qui concernera l'ensemble des deux phases, notamment l'entretien des trottoirs et zones de recul, de la galerie commerciale, de la ou des rampes d'entrée et de sortie des emplacements pour voitures et des aires de circulation et de manoeuvre en sous-sol.-----

2°) Les frais résultant de l'intervention du gérant ; -----

- Les frais de conciergerie comportant : l'entretien immobilier de la conciergerie, les émoluments du concierge et toutes les autres charges inhérentes à la conciergerie, à l'exclusion du chauffage et de l'ascenseur.-----

Le nettoyage de toutes les parties communes notamment halls, cages d'escaliers, paliers, trottoirs et promenoirs dans la zone de recul, galerie commerciale, rampe d'accès au sous-sol et aire de manoeuvre, ainsi que tous les ustensiles et accessoires à ce nécessaires.

L'acquisition et le renouvellement du mobilier commun et notamment des poubelles.-----

L'entretien immobilier et l'éclairage de toutes les parties communes en ce compris toitures, hall, cages d'escaliers et paliers, trottoirs et promenoirs dans la zone de recul, galerie commerciale.-----

Les primes d'assurances.-----

Ces charges se répartissent conformément aux quotités de base dans la construction.-----

3°) a) L'entretien, réparation et renouvellement de l'installation de chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que les réparations accessoires

pouvant en résulter.-----

L'entretien immobilier de la chaufferie.-----

- L'entretien général des façades y compris la peinture et ou le nettoyage des châssis et des portes extérieures.-----

Ces charges se répartissent suivant le tableau de répartition des quotités du terrain qui précède, les emplacements pour voitures n'intervenant pas dans le chauffage, dans la distribution d'eau chaude ni dans l'entretien général des façades.-----

b) Le fonctionnement et la consommation du chauffage central et de la distribution d'eau chaude, ainsi que la consommation d'électricité y afférente et l'éclairage de la chaufferie, un décompte étant prévu pour l'électricité du chauffage ~~et l'éclairage de la chaufferie.~~-----

Ces charges se répartissent comme suit : -----

A concurrence de vingt-cinq pour cent forfaitairement suivant le tableau des quotités du terrain qui précède et qui s'applique aux frais d'entretien du chauffage central et à concurrence de septante-cinq pour cent en proportion de la consommation de chauffage central de chacun, telle qu'elle sera établie au moyen de compteurs individuels calorics ou similaires, la surface de chauffage étant uniformisée sur base du troisième étage. Les compteurs individuels seront soit achetés aux frais de chaque futur copropriétaire soit placés à titre locatif par une firme spécialisée que la comparante se réserve de choisir et avec laquelle il signera un contrat que les futurs acquéreurs s'engagent à continuer dans les termes de celui-ci.-----

Il n'est pas prévu de compteur pour l'eau chaude.--

4°) L'entretien immobilier, les réparations, le renouvellement de la rampe d'accès au parking en sous-sol avec son revêtement et l'aire de manoeuvre en sous-sol.

Ces charges se répartissent en parts égales entre les emplacements de la première phase.-----

Après achèvement de la seconde phase, la charge de la rampe ou des rampes d'accès et des aires de manoeuvre des deux immeubles se répartira entre tous les emplacements des deux phases en parts égales par emplacement, en raison de l'unité de fait du sous-sol des deux immeubles juridiquement distincts.-----

5°) La consommation d'eau froide sera établie au moyen de compteurs particuliers.-----

6°) L'entretien immobilier des cages d'ascenseur avec les cabines, sauf leur couverture faisant partie de la toiture générale du bâtiment.-----

La réparation et le renouvellement des ascenseurs avec leur cabine mobile, leurs portes, câbles et toute la machinerie, accessoires et installations électriques, mais ~~non la peinture des portes~~; cette peinture faisant partie de l'entretien des cages d'escalier.-----

Les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location des compteurs), ainsi que l'assurance des risques occasionnés par les ascenseurs.-----

Ces charges se répartissent comme suit : -----

ETAGE TYPE étant les étages deux à huit du groupe A B, deux à neuf des groupes C E et F G H, deux à onze des groupes J K L et M N O.-----

Appartement type A :

mille/cent-millièmes

mes : 1.000/100.000mes

soit pour sept appartements :

sept mille/cent-millièmes :

..... 7.000/100.000mes

Appartement type B :

huit cent vingt-quatre/cent-millièmes :

824/100.000mes

soit pour sept appartements :

cinq mille sept cent soixante-huit/cent-millièmes :

..... 5.768/100.000mes

Appartement type C :

neuf cent nonante-neuf/cent-millièmes :

.... 999/100.000mes

soit pour huit appartements :

sept mille neuf cent nonante-deux/cent-millièmes :

..... 7.992/100.000mes

Appartement type E :

huit cent vingt-trois/cent-millièmes :

823/100.000mes

soit pour huit appartements :

six mille cinq cent quatre-vingt-

quatre/cent-millièmes : 6.584/100.000mes

Appartement type F :
quatre cent onze/
cent-millièmes : 4II/I00.000mes
soit pour huit appartements : trois mille
deux cent quatre-vingt-
huit/cent-millièmes : 3.288/I00.000mes

Appartement type G :
cinq cent quatre-vingt-
huit/cent-millièmes : 588/I00.000mes
soit pour huit appartements : quatre mille
sept cent quatre/cent-
millièmes : 4.704/I00.000mes

Appartement type H :
huit cent vingt-trois/
cent-millièmes : 823/I00.000mes
soit pour huit appartements : six mille
cinq cent quatre-vingt-
quatre/cent-millièmes : 6.584/I00.000mes

Appartement type J :
quatre cent onze/cent-
millièmes : 4II/I00.000mes
soit pour dix appartements : quatre mille
cent dix/cent-millièmes : 4.II0/I00.000mes

Appartement type K :
cinq cent quatre-vingt-
huit/cent-millièmes : 588/I00.000mes
soit pour neuf appartements : cinq mille
deux cent nonante-deux/
cent-millièmes : 5.292/I00.000mes

Appartement type L :
huit cent vingt-trois/
cent-millièmes : 823/I00.000mes
soit pour dix appartements : huit mille deux
cent trente/cent-millièmes : 8.230/I00.000mes

Appartement type M :
quatre cent onze/cent-
millièmes : 4II/I00.000mes
soit pour dix appartements : quatre mille
cent dix/cent-millièmes : 4.II0/I00.000mes

Appartement type N :
cinq cent quatre-vingt-
huit/cent-millièmes : 588/I00.000mes

soit pour dix appartements : cinq mille huit cent quatre-vingts/cent-millièmes : 5.880/100.000mes

Appartement type 0 :
huit cent vingt-trois/cent-millièmes : 823/100.000mes

soit pour dix appartements : huit mille deux cent trente/cent-millièmes :8.230/100.000mes

PREMIER ETAGE.-----
quinze mille six cent septante-
quatre/cent-millièmes : 15.674/100.000mes

REZ-DE-CHAUSSEE.-----
quatre mille deux cent quatorze/
cent-millièmes : 4.214/100.000mes

SOUS-SOL.-----
trente-neuf/cent-millièmes par emplacement pour
voiture : 39/100.000mes

soit pour soixante emplacements : deux mille trois cent quarante/
cent-millièmes : 2.340/100.000mes

TOTAL : CENT MILLE/CENT-MILLIEMES : 100.000/100.000mes
=====

7°) Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories ; réparations urgentes ; réparations indispensables mais non urgentes ; réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES : Toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etcaetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES : Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque ; ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires réunissant une quotité d'au moins vingt-cinq mille/cent-millièmes et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire. Ils ne pourront être déci-

dés qu'à la totalité des voix.-----

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

10°) Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements, magasins et emplacements pour voitures pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.-----

Si ces propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clef d'appartement et de magasin à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom, et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.-----

B.- IMPOTS.-----

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 à raison proportionnelle des quotités de base dans les parties communes de construction.-----

C.- DIVERS.-----

La responsabilité découlant de l'article mille trois cent quatre-vingt-six du Code Civil ainsi que d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent proportionnellement aux quotités établies dans les divers tableaux, pour autant qu'il s'agisse des parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires. Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.-----

D.- RECETTES.-----

Dans le cas où les recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base relatives à ces parties communes soit terrain soit construction.-----

SECTION IV.-----

Assurance et reconstruction.-----

A. Immeuble.-----

1°) L'assurance, tant des choses privées, à l'exclu

sion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts occasionnés par le débordement des gouttières, toitures, canalisations intérieures tant eau alimentaire que chauffage, l'inondation de toutes natures en sous-sols y compris refoulement ou débordement d'égouts pour quelque raison que ce soit, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. Les premières assurances seront contractées par la comparante et les copropriétaires lui rembourseront les primes par elles payées, dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété des parties communes construites (titre IV).-----

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété des parties communes construites (titre IV). Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires ; à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.-----

2°) Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.-----

3°) Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.-----

4°) 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, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.-----

5°) 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 recou-

vré 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 construction (titre IV).-----

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'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 exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit 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, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent 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, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté, pour les experts, de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon

Le prix sera payé : un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables en même temps que chaque fraction du capital.-----

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans l'exposé ci-dessus, suivant le titre IV.-----

6°) 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 propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.-----

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 propriétaires 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.-----

B/ ACCIDENTS.-----

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.-----

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail de la concierge, conformément aux dispositions légales en vigueur.-----

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées dans les proportions établies précédemment.-----

Les premières assurances seront contractées par la comparante

TITRE X. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-----

1°) 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 des propriétaires présents ou représentés.-----

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu dans l'immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.-----

2°) 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'exis-

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

SECTION I.-ENTRETIEN.

Les travaux d'entretien et de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes et les garde-corps devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Cette stipulation s'applique également au nettoyage ou à la peinture des châssis, quoique ceux-ci soient parties privatives, dans le but de conserver aux façades leur aspect d'uniformité et de bon entretien.

Les frais en résultant seront répartis suivant les quotités établies ci-avant.

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

SECTION II.- ASPECT.

Les propriétaires et occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame ou autres objets de nature à nuire au bon aspect de l'immeuble.

Les propriétaires du rez-de-chaussée et du premier étage sont autorisés à placer une enseigne sur la façade de leur bien et à leur niveau. Cette enseigne pourra être éclairée au néon. Ils pourront en outre faire toutes publicités de bon goût lumineuses ou non sur les fenêtres du rez-de-chaussée et du premier étage et sur leur porte d'entrée particulière.

Tout excès de publicité pourra être interdit par l'assemblée générale statuant dans le cadre du règlement d'ordre intérieur. La publicité devra respecter les règlements communaux.

Les rideaux aux fenêtres devront être d'un modèle uniforme en voile suisse droit tombant blanc.

SECTION III. -Ordre intérieur.

I°) Les meubles de grandes dimensions devront être amenés de préférence dans les appartements par les façades dans la mesure où la dimension des fenêtres le permet. L'accès au toit de l'immeuble est autorisé en vue de favoriser les déménagements. Tous dégâts à la cage d'escalier et à l'ascenseur seront à la charge exclusive du responsa

ble et seront constatés souverainement par le gérant.-----

2°) Les parties communes, notamment l'entrée, les escaliers et paliers, devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit.-----

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, des occupants et visiteurs, lesquels devront être remis dans le sous-sol ou montés dans les appartements.-----

3°) Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage, tels que broissage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, et caetera.-----

4°) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles ; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides, ou conformes aux modèles admis par les administrations compétentes.

5°) Dans l'intérêt général, les chiens, chats, oiseaux ou autres animaux ne sont que tolérés dans l'immeuble.-----

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeurs 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 pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée ; le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.-----

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.-----

1°) Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants, devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".-----

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphonie sans fils est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de

l'immeuble, et celà, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception de ceux actionnant les ascenseurs, les appareils de nettoyage, de cirage mécanique, et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau.

2°) Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements et studios, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des frais qui leur seraient reprochés.

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

3°) Les emplacements pour voitures pourront être vendus ou loués soit à des propriétaires d'appartements, de locaux commerciaux et d'artisanat, soit à des tiers.

SECTION V. - CHAUFFAGE CENTRAL.

La période de chauffage s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année.

En dehors de cette période, si la température extérieure est à l'Observatoire d'Uccle, à onze heures du matin inférieure à quinze degrés centigrades et si la majorité des propriétaires le demande, le chauffage devra également fonctionner. La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires des appartements, locaux commerciaux et d'artisanat.

La répartition des charges résultant du fonctionnement du chauffage central se fera tel qu'il est dit ci-dessus.

L'assemblée générale peut, en statuant à la majorité, des trois quarts de la totalité des voix, modifier les dispositions de la présente section.

SECTION VI. - ASCENSEURS.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés. Cette assemblée établira

aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.-----

SECTION VII.- DESTINATION DES LOCAUX.-----

1°) Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements ; ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'habitation bourgeoise sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ou assimilée ne comportant d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.-----

Le rez-de-chaussée et le premier étage sont destinés à des activités commerciales et artisanales.-----

Leurs occupants pourront employer les moteurs convenant à leurs activités mais en veillant à ne pas nuire aux autres occupants. Les locaux du rez-de-chaussée et du premier étage ne pourront en aucun cas, être affectés à l'exploitation d'un commerce ou d'une activité entraînant une incommodité grave pour l'ensemble des occupants de l'immeuble.-----

Les activités commerciales et artisanales devront être en rapport avec le standing de l'immeuble.-----

Les propriétaires et exploitants devront se conformer aux règlements communaux édictés en la matière de manière à ne pas provoquer des troubles excédant la mesure normale des inconvénients de voisinage dans un ensemble immobilier et un quartier comportant des habitations.

Les ventes à l'extérieur pourront être autorisées exceptionnellement soit par l'assemblée générale soit par le conseil de gérance pour une période limitée en fonction des époques de fêtes annuelles ou de quartier.

Les ateliers de boucheries, de charcuteries, et de poissonneries sont expressément exclus.-----

2°) Il est permis d'apposer, dans le porche ou le hall commun, une plaque du modèle admis par la comparante ----- ou par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant, la raison sociale des bureaux, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.-----

Sur la porte d'entrée particulière de l'appartement, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par la comparante ----- ou l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant, la raison sociale des bureaux, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.-----

Sur la porte d'entrée particulière de l'appartement, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par la comparante ou l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profes-

sion du titulaire, ainsi que l'étage où se trouve son appartement.

Ces inscriptions sont d'un modèle uniforme admis par la comparante ou par l'assemblée générale.

3°) Il ne peut 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 jamais déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

SECTION VIII. CONCIERGE.

1°) Une concierge est choisie par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération. La première concierge est nommée par la comparante ; ultérieurement, elle sera engagée par le gérant. Elle sera payée par les soins du gérant qui pourra la congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

2°) Le service de la concierge sera fixé par le conseil de gérance.

3°) La concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

4°) Le gérant sera tenu de congédier la concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

5°) La consommation de chauffage et de l'eau chaude de la conciergerie est une charge commune supportée par tous les copropriétaires usagers du chauffage au prorata de leur consommation.

De même l'avantage que la concierge retire de l'usage de l'ascenseur est supporté par les copropriétaires suivant le tableau de répartition des charges des ascenseurs.

SECTION IX. - GERANCE.

1°) Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs. S'il n'est lui-même propriétaire, le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative seulement.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

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

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

2°) Le premier gérant, personne physique ou personne morale, pourra être choisi par la comparante pour une période maximum de dix ans.

La comparante pourra fixer la rémunération du premier gérant.

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

3°) Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, de la distribution d'eau chaude, de fixer éventuellement les travaux de réparation urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par la conseil de gérance et par l'assemblée.

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

5°) Le gérant veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

6°) Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

7°) Le gérant présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présentera trimestriellement, à chaque propriétaire, son compte particulier. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. Initialement, il est fixé à dix francs par cent-millième dans les quotités de base de la construction. Ces sommes seront versées à la comparante qui assume la gérance provisoire.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires ; elle 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'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, de l'eau chaude et froide et du chauffage central 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 mise en demeure d'une amende de MILLE FRANCS par infraction, laquelle amende sera versée au-fonds de réserve.-----

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires. Le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable.-----

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

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 copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration 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 des 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 ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.-----

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.-----

8°) Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires, proportionnellement aux quotités prévues.-----

SECTION X. DISPOSITIONS GENERALES.-----

1°) En cas de désaccord entre les copropriétaires, ou entre un ou plusieurs d'entre eux, et le gérant, toutes les difficultés d'interprétation, d'exécution, soit du statut de l'immeuble, soit du règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre amiable compositeur, statuant en dernier ressort et déchargé de toutes les formalités de procédure.-----

Cet arbitre est désigné par l'assemblée générale aux deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés. Si cette majorité requise n'est pas atteinte, le choix de l'arbitre sera fait par Monsieur le Juge de Paix compétent ratione loci, sur requête de la partie la plus diligente.-----

Les demandes de paiement de provisions et sommes

dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.-----

2°) 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 quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.-----

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé de plein droit, par ce seul fait, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite, résulter de ce règlement général. -----

3°) La répartition des charges établies par le présent acte ne peut être modifiée qu'à la majorité des deux tiers de l'ensemble des voix.-----

4°) Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit, élu dans l'immeuble même.-----

TITRE XI. ELECTION DE DOMICILE.-----

Pour l'exécution des présentes, la comparante élit domicile en son siège.-----

TITRE XII. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.-----

Les frais du présent acte de base ont été fixés forfaitairement à quatre francs le cent-millième dans les quotités de base de la construction avec un minimum de deux mille francs par appartement et de sept cent cinquante francs par emplacements pour voiture.-----

Ils seront payés par chaque acquéreur lors de la signature de son acte authentique d'acquisition à titre de première charge commune.-----

TITRE XIII. TAXES ET FRAIS DE RACCORDEMENT.-----

Les taxes et frais relatifs aux raccordements à l'électricité à l'eau et au gaz, au placement et à l'achat des compteurs individuels et communs de l'électricité, au placement du compteur général d'eau froide, à l'achat éventuel et au placement des compteurs individuels d'eau froide et aux compteurs communs et individuels de gaz, toutes garanties et redevances diverses constituent une première charge commune qui sera répartie entre les copropriétaires premiers acheteurs, à concurrence de cinquante pour cent en proportion des quotités de base et pour les autres cinquante pour cent par parts égales entre chaque appartement et chaque local commercial ou d'artisanat.-----

TITRE XIV.-----

Les ventes à intervenir entre la société comparante au présent acte de division et la Commune d'Etterbeek

ensemble d'une part et les futurs acquéreurs de locaux privatifs décrits ci-avant d'autre part seront soumises aux conditions qui seront arrêtées directement entre parties par compromis de vente et par acte authentique et en outre à celles figurant au cahier des charges particulier qui restera ci-annexé en vue d'être transcrit avec le présent acte.-----

Ce cahier des charges contient entre autres une série de dispositions concernant : -----

1°) la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ; -----

2°) la description précise des parties communes ;

3°) la révision du prix de vente ; -----

4°) les dommages et intérêts pour retard d'exécution ou de livraison ; -----

5°) le mode de réception ; -----

6°) le transfert de la propriété et des risques ;

7°) les modifications et suppressions de travaux ; -----

8°) la compétence ; -----

9°) L'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.-----

TITRE XV. DISPOSITIONS TRANSITOIRES.-----

A. CONSIDERATIONS GENERALES.-----

I. La répartition des charges communes pendant la période transitoire d'achèvement de l'immeuble et de première occupation des différents locaux doit être opérée de la manière la plus équitable possible.-----

2. L'achèvement et ou l'occupation pourront se réaliser par phases successives.-----

Les sous-sols, le rez-de-chaussée et le premier étage constitueront la première phase.-----

Chaque groupe d'appartements à partir du second étage desservi par une même cage d'escalier et d'ascenseur constituera une phase.-----

B. REGLES DE REPARTITION.-----

I. Chaque phase ne commencera à contribuer aux charges communes qu'à partir du moment où les premiers locaux privatifs de cette phase seront en état d'habitabilité et que les premiers services communs desserviront effectivement cette phase. La société venderesse déterminera cette date en fonction des ventes réalisées et des occupations.-----

2. Toutefois dès qu'une phase sera en état d'habitabilité et que les premiers services communs fonctionneront effectivement en son sein, ce dont la société venderesse, maître de l'ouvrage sera seule juge, cette dernière ne contribuera aux charges communes que dans la proportion de cinquante pour cent pour les quotités non vendues.-----

Néanmoins au cas où elle louerait ou ferait usage lucratif des biens lui appartenant en propre elle y contribuerait dans la proportion de ses quotités.-----

3. Cependant le préchauffage profitant à tous sera supporté par tous les copropriétaires conformément au tableau de répartition des quotités du terrain.-----

DONT ACTE.-----

Passé à Schaerbeek, en l'étude.-----

Lecture faite, le comparant agissant es-dite qualité a. signé avec Nous, Notaire. Suivent les signatures.---

Enregistré à Schaerbeek, 4e bureau vingt-trois rôles un renvoi, le vingt-six avril 1900. septante-sept vol. II8 fol. 75 case 5. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Re-
ceveur (signé) LOOS.-----

Suivent les annexes dûment enregistrées.-----