

ACTE DE BASE

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SEPT,
LE QUATORZE AVRIL.

Par devant Nous Maîtres Edouard NOTERIS et Philippe WETS, Notaires résidant à Uccle.
A COMPARU :

La Société Anonyme « IMMOBILIERE BELGO-SUISSE » en abrégé « I.B.S. », ayant son siège social à Watermael-Boitsfort, Place Eugène Keym, numéro 43. Inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 329.463.

Constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée aux termes d'un acte reçu par Maître Robert Cornélis, notaire ayant résidé à Anderlecht, le vingt-neuf septembre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt octobre suivant, sous le numéro 30.854.

Société transformée en société anonyme avec modification des statuts et de l'objet social aux termes de deux actes reçus par Maître Albert Snyers d'Attenhoven, notaire résidant à Bruxelles, le premier juillet mil neuf cent septante, publiés aux annexes au Moniteur Belge le vingt-trois juillet suivant, sous les numéros 2.359-1 et 2.359-2.

Et dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par Maître Albert Snyers d'Attenhoven, notaire prénommé, le sept mai mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-six mai suivant, sous le numéro 1524-10.

Ici représentée par :

Monsieur Jean-Luc CABAY, directeur commercial, demeurant à Uccle, avenue Bel Air, numéro 113, en vertu d'un mandat spécial reçu par Maître Edouard NOTERIS, notaire résidant à Uccle, le cinq avril mil neuf cent septante-sept, dont une expédition restera annexée aux présentes (Annexe quatre).

Laquelle comparante, représentée comme il est dit, a requis Nous, Maîtres Edouard NOTERIS et Philippe WETS, notaires soussignés, de dresser l'acte de base d'un complexe immobilier, dénommé « LE RIVOLI », dont il sera question ci-après.

CHAPITRE UN. — LE BIEN.

1. Description du bien.

La Société Anonyme « IMMOBILIERE BELGO-SUISSE », en abrégé « I.B.S. » est propriétaire des biens ci-après décrits :

COMMUNES D'UCCLE ET IXELLES.

Commune d'Uccle : Un ensemble de terrains situés 688, 690, 692, 694, 694A, 696, 698, 698A, 700, chaussée de Waterloo; 90, 92 et 94 rue de Praetere et 63, 65, 67 rue Emile Claus.

Communes d'Uccle et d'Ixelles : un terrain situé 59, 61 et 61A rue Emile Claus et rue de Praetere.

Commune d'Ixelles : un ensemble de terrains situés 57, rue Emile Claus, 48, rue de Praetere et 109, rue Saint-Georges.

Le tout formant un terrain situé entre la chaussée de Waterloo, la rue Saint-Georges, la rue de Praetere et la rue Emile Claus, cadastré ou l'ayant été sous Uccle, section C, numéros 46S et 45C 2 pour une contenance de dix-huit ares quatre-vingt-cinq centiares (18 a. 85 ca.) et sous Ixelles, section B, numéro 415C pour sept ares quatre-vingts centiares (7 a. 80 ca.) et numéro 384K 4 pour quatre ares cinquante centiares (4 a. 50 ca.), tenant à la chaussée de Waterloo, à la rue Saint-Georges, à la rue de Praetere et la rue Emile Claus.

2. Origine de propriété.

La société représentée, comme dit est, déclare être propriétaire des biens prédécrits, savoir :

1. — En ce qui concerne les biens situés à Uccle, 688, 690, chaussée de Waterloo et 94, rue de Praetere, pour les avoir acquis de Monsieur Jean-Victor-Georges-Jules Spinhayer, industriel, époux de Madame Esther-Marie-Léonie Hanause-Quintin, sans profession, à Uccle, aux

termes d'un acte reçu par Maître Francis Louveaux, notaire résidant à Bruxelles, le quinze janvier mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf janvier suivant, volume 6232, numéro 9.

Monsieur Jean Spinhayer en était propriétaire pour lui avoir été adjudgé, sous le lot un, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé à la requête de Monsieur Fernand Clément Craninckx, sans profession, à Bruxelles, par Maître Armand Wyffels, notaire ayant résidé à Bruxelles, le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le treize février suivant, volume 5216, numéro 6.

Originellement les biens appartenaient depuis plus de trente ans à Monsieur Charles-Marie Craninckx et son épouse Madame Marie-François-Eugénie Meyer à Bruxelles.

Monsieur Charles Craninckx est décédé à Bruxelles le vingt-six septembre mil neuf cent trente, en laissant comme héritiers légaux et réservataires ses deux enfants étant : Monsieur Fernand Craninckx, prénommé, et Madame Lydia-Jeanne Craninckx, sous réserve d'un quart en usufruit et un quart en pleine propriété revenant à son épouse survivante, en vertu d'une donation entre époux reçue par Maître Cantoni, notaire ayant résidé à Bruxelles le cinq juin mil neuf cent, enregistrée.

Madame Craninckx-Meyer est décédée à Bruxelles le dix décembre mil neuf cent quarante-sept, laissant sa succession à ses deux enfants prénommés, chacun pour une moitié indivise.

Madame Lydia-Jeanne Craninckx, veuve de Monsieur Charles Pynaert, domiciliée à Bruxelles, y est décédée le vingt-sept septembre mil neuf cent soixante et un, laissant pour seul héritier légal son frère Monsieur Fernand Craninckx, et après avoir institué ce dernier pour son légataire universel aux termes de son testament olographe daté du seize août mil neuf cent cinquante-six, déposé au rang des minutes du dit notaire Wyffels, le vingt-six octobre mil neuf cent soixante et un, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles le dix-huit octobre mil neuf cent soixante et un.

Il résulte de ce qui précède que Monsieur Fernand Craninckx était devenu seul propriétaire des biens.

2. — En ce qui concerne les biens situés à Uccle, 692, 694 et 694A chaussée de Waterloo pour les avoir acquis de Monsieur Albert-Joseph-François-Antoon-Gérard Vandamme, pâtissier, et son épouse Madame Agnès-Adriana-Cornélia Wydoodt, sans profession, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Delcroix, notaire résidant à Etterbeek, et Maître Frans Lambert, notaire ayant résidé à Bruxelles, le douze mars mil neuf cent septante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq avril suivant, volume 7354, numéro 22.

Monsieur et Madame Vandamme-Wydoodt en étaient propriétaires pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé à la requête de Monsieur Fernand-Clément Craninckx, sans profession, à Bruxelles, par Maître Armand Wyffels, notaire ayant résidé à Bruxelles, le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize février suivant, volume 5216, numéro 6.

Pour le surplus de l'origine de propriété, il y a lieu de se référer à l'origine de propriété des biens sis 688, 690, chaussée de Waterloo, à Uccle, et 94, rue de Praetere (sub. 1).

3. — En ce qui concerne les biens situés à Uccle, 696, 698, 698A, chaussée de Waterloo, pour les avoir acquis de Monsieur Diégo-Ulric-Jean-Melchior-Ghislain Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette, avocat honoraire à la Cour d'Appel, époux de Madame Julienne-Jeanne Damman, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, aux termes d'un acte reçu par Maître André Scheyven, résidant à Bruxelles, et Maître Robert Cornélis, notaire ayant résidé à Anderlecht, le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le trente janvier suivant, volume 6218, numéro 19.

Monsieur Diégo-Ulric-Jean-Melchior-Ghislain Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette en était propriétaire pour l'avoir acquis sous le lot trois, en son nom personnel, en emploi de fonds propres, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé à la requête de Monsieur Fernand-Clément Craninckx, sans profession, à Bruxelles, par Maître Armand Wyffels, notaire ayant résidé à Bruxelles le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le treize février suivant, volume 5216, numéro 6.

Pour le surplus de l'origine de propriété, il y a lieu de se référer à celles des biens sis 688, 690, chaussée de Waterloo, à Uccle et 94, rue de Praetere (sub. 1).

4. — En ce qui concerne le bien situé à Uccle, 700, chaussée de Waterloo, pour l'avoir acquis de 1. Madame Caroline-Joséphine Laermans, sans profession, veuve de Monsieur Joseph Edmond Lebeau, demeurant à Jette-Bruxelles, 2. a) Madame Jeanine-Marie-Joseph Lebeau, sans profession, épouse de Monsieur Jacques-Marie-Jean De Buyser, industriel, à Jette-Bruxel-

le
di
re
g
tr
6:

M
si
J
s

q
P
M
h

J
V
J
ti

F
n
M
r
c

C
E
C
r
é

C

{
s
i
T
i
y

les et 2. b) Monsieur Edmond-Hector-François-Joseph Lebeau, officier à l'Armée belge, époux de Madame Madeleine-Marie Verplancke, demeurant à Bourg-Léopold aux termes d'un acte reçu par Maître Lucien Timmermans, notaire résidant à Berchem-Sainte-Agathe et Maître Hogenkamp, notaire résidant à Jette-Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois février suivant, volume 6241, numéro 5.

Le bien dépendait originairement de la communauté universelle ayant existé entre Madame Caroline-Joséphine Laermans et feu son époux Monsieur Joseph-Edmond Lebeau, suivant leur contrat de mariage reçu par Maître Evers, notaire ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, le dix-huit février mil neuf cent vingt-huit; celui-ci attribuait la dite communauté à l'époux survivant pour une moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit.

Monsieur et Madame Joseph Lebeau-Laermans en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Madame Dina-Marie-Hubertine Ackermans, négociante, veuve de Monsieur Noël-Joseph Pyls, demeurant à Uccle, aux termes d'un acte reçu par Maître Evers, notaire ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, le sept juillet mil neuf cent vingt-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six août suivant, volume 1482, numéro 14.

Monsieur Joseph Lebeau, en son vivant demeurant à Uccle, est décédé « ab intestat » à Jette, le six janvier mil neuf cent cinquante-cinq, laissant pour seuls et uniques héritiers réservataires ses deux enfants Madame De Buyser-Lebeau, et Monsieur Edmond-Hector-François-Joseph Lebeau, prénommés, sous réserve des droits revenant à son épouse suivant le dit contrat de mariage.

5. — En ce qui concerne les biens situés à Uccle, rue Emile Claus, numéros 63, 65, 67, pour les avoir acquis de Monsieur Marcel-Louis-Jean-Albert Mertens, laitier et son épouse Madame Rosalie-Jeanne Deknop, couturière, demeurant à Uccle, aux termes d'un acte reçu par Maître Guy Torrekens, notaire résidant à Rhode-Saint-Genèse, et Maître Jean Dupont, notaire résidant à Bruxelles, le vingt-six juin mil neuf cent soixante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le onze juillet suivant, volume 6142, numéro 28.

Monsieur et Madame Marcel Mertens-Deknop en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de 1) Madame Lydia-Jeanne Craninckx, sans profession, veuve de Monsieur Charles Pynaert, à Bruxelles, 2) Monsieur Fernand-Clément Craninckx, sans profession, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par Maître Armand Wyffels, notaire ayant résidé à Bruxelles, le vingt-sept mars mil neuf cent cinquante-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois avril suivant, volume 4399, numéro 3.

Pour le surplus de l'origine de propriété, il y a lieu de se référer à celle 688, 690, chaussée de Waterloo, à Uccle et 94, rue de Praetere (sub. 1).

6. — En ce qui concerne les biens situés à Ixelles et Uccle, rue Emile Claus, numéros 59, 61, 61A, et rue de Praetere, pour les avoir acquis de Monsieur Adrien-Léopold-Ghislain Rousseau, industriel, époux de Madame Simonne-Armande Vanderlinden, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Neyrinck, notaire, résidant à Bruxelles et Maître Guy Torrekens, notaire, résidant à Rhode-Saint-Genèse, le vingt septembre mil neuf cent soixante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq octobre suivant, volume 3522, numéro 13 et au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq novembre suivant, volume 6031, numéro 10.

Monsieur Adrien Rousseau en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur Jacques-Jean-Joseph Errera, professeur à l'Université Libre de Bruxelles, demeurant à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par Maîtres Proost et Delporte, notaires ayant résidé tous deux à Bruxelles, le vingt novembre mil neuf cent quarante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix décembre suivant, volume 3602, numéro 21 et au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quinze janvier mil neuf cent quarante-neuf, volume 810, numéro 1.

Monsieur Jacques Errera en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme « Electro-Motor » en liquidation à Bruxelles aux termes d'un procès-verbal de vente publique clôturé par Maître Alfred Vanisterbeek, notaire ayant résidé à Bruxelles, le huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept août suivant, volume 962, numéro 15.

7. — En ce qui concerne le bien situé à Ixelles, rue Emile Claus, numéro 57 et rue de Praetere, numéro 48, pour l'avoir acquis de Monsieur Adrien-Léopold-Ghislain Rousseau, industriel, époux de Madame Simonne-Armande Vanderlinden, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par Maître Guy Torrekens, notaire résidant à Rhode-Saint-Genèse, et Maître Jacques Neyrinck, notaire résidant à Bruxelles, le six octobre mil neuf cent soixante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt octobre suivant, volume 3483, numéro 30.

Monsieur Adrien Rousseau en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur Maurice-Egide La Barre, rentier, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Neyrinck, notaire résidant à Forest, le cinq octobre mil neuf cent soixante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre novembre suivant, volume 3532, numéro 14.

Originellement, ce bien appartenait à Monsieur Sébastien dit « Henri La Barre », menuisier, à Ixelles, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Charles Deroeck, notaire ayant résidé à Bruxelles, le dix-neuf mars mil neuf cent sept, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six avril suivant, volume 10.587, numéro 1.

Ce dernier est décédé « ab intestat » à Ixelles le quatre janvier mil neuf cent trente-deux, laissant pour seul héritier légal et réservataire son fils, Monsieur Maurice-Egide La Barre, prénommé, sous réserve d'un usufruit successoral revenant à son épouse survivante Madame Marie-Henriette Van Peteghem, lequel usufruit s'est éteint par le décès de celle-ci survenu à Ixelles le deux février mil neuf cent cinquante-neuf.

8. — En ce qui concerne le bien sis à Ixelles aux angles des rues Emile Claus, Saint-Georges où il portait le numéro 109, et de Praetere pour l'avoir acquis des « Assurances Nationale, Compagnie Française d'Assurances sur la Vie » dont le siège social est établi à Paris et dont la succursale belge est établie à Bruxelles, place du Petit-Sablon, numéro 4, aux termes d'un acte reçu par Maître Chrysole Vanhalewyn, notaire résidant à Kraainem, et Maître Jacques Delcroix, notaire résidant à Etterbeek, le sept octobre mil neuf cent septante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit octobre suivant, volume 4346, numéro 23.

La société anonyme « Les Assurances Nationales, Compagnie française d'Assurances sur la Vie » l'avait acquis sous sa dénomination sociale antérieure, société anonyme « La Nationale » Compagnie Anonyme d'Assurances sur la Vie de l'Association sans but lucratif « Les Ecoles Catholiques de la Ville de Bruxelles » ayant son siège social à Bruxelles aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert Scheyven, Jean Nerinx et Pierre Lebon, tous ayant résidé à Bruxelles, le dix juin mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix juillet suivant, volume 1408, numéro 29.

La dite association en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Georges-Marie-Jean-Julien Walckiers, en son vivant avocat domicilié à Bruxelles, et y décédé le cinq avril mil neuf cent cinquante-deux, en état de célibat, sans avoir laissé aucun héritier réservataire ascendant ni descendant et dont elle a été instituée légataire universelle aux termes du testament olographe du défunt en date du neuf novembre mil neuf cent quarante-neuf, suivi d'un codicille en la même forme du vingt-six avril mil neuf cent cinquante, le tout déposé au rang des minutes de Maître Lebon, notaire ayant résidé à Bruxelles, le vingt-trois avril mil neuf cent cinquante-deux, en vertu d'une ordonnance rendue le même jour par Monsieur le Président du tribunal de première instance de Bruxelles.

La dite association a été autorisée à accepter le legs universel prédit par arrêté royal du six mars mil neuf cent cinquante-trois et elle a été envoyée en possession de la dite succession par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal susdit en date du treize avril mil neuf cent cinquante-trois.

Monsieur Georges Walckiers était propriétaire du dit bien, savoir : les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais et le terrain pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maîtres Bombeek et Damiens, notaire ayant résidé tous deux à Bruxelles, le quinze juin mil neuf cent trente-trois, transcrit.

9. — En ce qui concerne le bien situé à Uccle, rue de Praetere, numéro 92, pour l'avoir acquis de Monsieur Serge Grigorenko, mécanicien, et son épouse Madame Florentine Hudak, parfois orthographié Chudak, sans profession, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par Maître Gaston Borremans, notaire résidant à Schaerbeek, le trois octobre mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze octobre suivant, volume 6546, numéro 17.

Monsieur et Madame Serge Grigorenko-Hudak en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur Gabriello Marioly, mécanographe, et son épouse Madame Germaine-Yvonne-Marie-Anna Gielen, sans profession, à Watermael-Boitsfort, aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice Hendrick, notaire ayant résidé à Schaerbeek, le vingt-deux septembre mil neuf cent soixante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois octobre suivant, volume 5151, numéro 23.

Monsieur et Madame Gabriello Marioly-Gielen en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur René Colin, époux de Madame Maria Mesotten, aux termes d'un acte reçu par Maître Alfons Van Eeckhoudt, notaire ayant résidé à Uccle, le vingt-trois mai mil neuf cent cin-

quante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze juin suivant, volume 3847, numéro 36.

Monsieur René Colin en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur Charles Sunes aux termes d'un acte reçu par Maître Van Assche, notaire ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, le vingt et un février mil neuf cent quarante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux mars suivant, volume 3551, numéro 2.

Monsieur Charles Sunes en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

10. — En ce qui concerne le bien situé à Uccle, rue de Praetere, numéro 90, pour l'avoir acquis de 1. Madame Germaine Barbe-Devos, sans profession, veuve de Monsieur Bernard Breugelmans, demeurant à Uccle, 2. Monsieur Louis-Marie Breugelmans, employé, demeurant à Boitsfort, et 3. Madame Suzanne-Béatrix-Françoise Breugelmans, employée, épouse de Monsieur Freddy Jennings, demeurant à Comberton, Kidderminster, Worcestershire (Grande-Bretagne) aux termes d'un acte reçu par Maître Roger Lambert, notaire ayant résidé à Schaerbeek, le premier août mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six août suivant, volume 6505, numéro 4.

Les conjoints Breugelmans en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

3. Conditions spéciales figurant dans les titres de propriété.

1°) En ce qui concerne les immeubles situés à Uccle, chaussée de Waterloo, numéros 692, 694 et 694A.

Il est fait observer que l'acte reçu par Maître Jacques Delcroix, notaire résidant à Etterbeek et Maître Frans Lambert, notaire ayant résidé à Bruxelles, le douze mars mil neuf cent septante-quatre, contient les stipulations suivantes :

« Monsieur et Madame Vandamme ou l'un d'eux ainsi que leurs enfants et leurs successeurs auront le droit d'établir pour eux-mêmes ou pour leur compte, une ou plusieurs boulangeries, pâtisseries, confiseries, chocolateries et ou salons de dégustation, où ils le désireront, même dans les environs immédiats du bien présentement vendu. Cette clause n'est pas restrictive, en ce sens que Monsieur et Madame Vandamme et leurs ayants droit conservent le droit de s'établir à nouveau dans la ou les branches de leur profession, qu'ils préfèrent et aux endroits qu'ils désirent, y compris dans le complexe commercial à ériger par la société acquéreur sur l'emplacement qui sera formé par l'immeuble vendu aux présentes et d'autres immeubles voisins qu'elle a déjà acquis.

» Enfin, l'acquéreur s'engage dès à présent et irrévocablement comme condition essentielle de la présente vente, à prendre à sa charge entière et exclusive toutes condamnations en principal, intérêts et dépens ainsi que les frais d'avocat et de procédure qui seraient prononcés ou mis à charge du vendeur aux présentes, aux termes d'une décision judiciaire définitive par suite de l'action entamée contre lui par Madame Liliane Keller, suivant exploit qui lui a été notifié le vingt-trois août mil neuf cent septante-deux, par l'huissier de justice, René Michiels à Uccle, procédure dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance.

» Charge estimée « pro fisco » à CENT MILLE FRANCS. »

A ce sujet, la comparante fait observer qu'une transaction est intervenue dans ce litige y mettant fin définitivement.

2°) En ce qui concerne l'immeuble situé à Ixelles, aux angles des rues Emile Claus - Saint-Georges, où il porte le numéro 109 et de Praetere.

Il est fait observer que l'acte reçu par Maîtres Bombeeck et Damiens, notaires ayant résidé à Bruxelles, le quinze juin mil neuf cent trente-trois, celui-ci contient les stipulations suivantes :

« En cas de vente par l'un ou l'autre des copartageants, des terrains compris dans le présent partage, celui-ci devra faire stipuler dans l'acte de vente :

» a) qu'il est interdit d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y seront construits à moins d'autorisation spéciale tant des parties aux présentes que des autorités compétentes, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille et en général aucune des industries donnant lieu à une enquête de commodo ou incommodo.

» b) qu'il est également interdit de construire des bâtiments de fond.

» 5. Les copartageants, chacun en ce qui le concerne, seront subrogés dans tous droits et obligations concernant le règlement de toute mitoyenneté vers les propriétés voisines sans aucune intervention des autres copartageants, ni recours contre eux. »

3°) En ce qui concerne les immeubles situés à Uccle, rue Emile Claus, numéros 63, 65 et 67.

« 1. Dans un acte reçu par le Notaire Eloy, ayant résidé à Bruxelles, le cinq août mil huit cent quatre vingt-six, il est stipulé notamment ce qui suit en ce qui concerne une bande de terre sise à front de la rue Bonne Terre (actuellement rue Emile Claus) étant une partie sise commune d'Ixelles.

» Les acquéreurs ne pourront, sous peine de tous dommages-intérêts, ériger ou laisser ériger par leurs cessionnaires futurs sur le terrain ici vendu aucun établissement insalubre et aucune construction qui, par sa destination, serait de nature à déprécier les terrains voisins de la société « Le Grand et Compagnie. »

4. Observations. — Mesurage.

Suite à une convention sous seing privé entre la commune d'Ixelles et la société anonyme « I.B.S. » en date du dix-huit avril mil neuf cent septante-deux, enregistré deux rôles sans renvoi à Bruxelles, sixième bureau, le vingt-neuf mai mil neuf cent septante-deux. Vol. 81, folio 43, case 16. Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur a.i. (signé) Steenwegen, il a été convenu textuellement ce qui suit :

« ENTRE :

» La commune d'Ixelles, représentée par Monsieur Charles JANSSENS, bourgmestre, et Monsieur Emile DE BLUTS, Secrétaire communal, d'une part;

» et la S.A. IMMOBILIERE BELGO-SUISSE, ayant son siège 43, Place Eugène Keym, 1170 Bruxelles, représentée par Monsieur Léon BABUN, Administrateur-délégué, et Monsieur PIAGET Ernest, Administrateur.

» Lesquels, considérant que par le permis de bâtir délivré le dix-sept mars mil neuf cent septante-deux, la Commune d'Ixelles autorise la société prénommée à construire un immeuble dans l'îlot compris entre les rues de Praetere, Saint-Georges, Emile Claus et chaussée de Waterloo.

» Ont convenu ce qui suit :

» 1° — La soussignée de seconde part s'engage à céder gratuitement à la soussignée de première part les terrains à incorporer dans le domaine public par l'élargissement des voies publiques. L'acte de cession sera établi par les soins de la soussignée de première part.

» 2° — La soussignée de première part autorise la soussignée de seconde part à construire sous les trottoirs des voiries futures dans les limites des indications figurant aux plans approuvés. Toute construction sous les voies carrossables étant expressément proscrite. Elle s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni taxe quelconque à la soussignée de seconde part, ou à ses ayants droit et ayants cause, du fait de ces emprises dans le domaine public.

» En vertu de l'interdiction stipulée ci-dessus, les emplacements de parkings prévus rue de Praetere ne pourront être établis que si la commune d'Ixelles les juge indispensables.

» 3° — La soussignée de seconde part supportera tous les frais se rapportant aux déplacements de toutes les canalisations (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution) situées dans les trottoirs, déplacements rendus nécessaires du fait de l'élargissement des voies publiques.

» Le projet prévoyant d'établir le sous-sol de l'immeuble à une faible profondeur sous le niveau des trottoirs, il y a lieu de prévoir éventuellement des gaines dans le sous-sol pour loger les canalisations.

» 4° — La soussignée de seconde part s'engage à payer à la soussignée de première part une taxe annuelle pour la partie de la construction surplombant la voirie existante et maintenue de la rue Emile Claus. Cette taxe sera calculée sur base de la superficie du bâtiment en surplomb au-dessus du trottoir, déduction faite d'une surface égale au deux tiers de la longueur de la façade à considérer multipliée par 0,90 m représentant la saillie normalement admise pour les bretèches par le règlement général de bâtisse. La taxe annuelle s'élèvera à 2% de la valeur d'un terrain à bâtir, situé à front de la rue Emile Claus, de même superficie que celle de la partie taxable, comme précisé ci-dessus. Cette taxe sera due dès achèvement de la partie de la construction à laquelle elle s'applique.

» La valeur du terrain à front de la rue Emile Claus sera déterminée par le Receveur de l'Enregistrement.

» REMARQUE : Les emprises (sopiraux de ventilation dans le trottoir de la rue Emile Claus) auront comme dimensions maxima : 0,40m perpendiculairement à la façade et 0,50 m parallèlement à celle-ci.

» La présente convention engage, outre la S.A. IMMOBILIERE BELGO-SUISSE, ses ayants droits et ayants cause.

» Il y sera fait allusion dans l'acte de base de la copropriété, en précisant que la taxe annuelle sera récupérée par la commune à l'ensemble de la copropriété et qu'il appartient au gérant de cette dernière d'en faire la répartition entre les divers copropriétaires.

» Cette société soumettra les présentes à la formalité de l'enregistrement et en acquittera les frais et droits qui seraient exigés. »

En conséquence, la société comparante se réserve le droit d'effectuer contradictoirement avec les administrations communales compétentes le procès-verbal de mesurage des terrains à incorporer dans le domaine public et de signer l'acte authentique constatant la cession de ces terrains.

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs seront censés avoir donné mandat à la comparante à cet effet.

La superficie des biens, objet des présentes, n'est pas garantie, (pas plus que les indications cadastrales) et, en cas de vente, il est d'ores et déjà précisé que la dite société I.B.S. est exonérée de toute garantie de contenance, la différence excédât-elle le vingtième, devant faire profit ou perte pour tout acquéreur, sans bonification ni indemnité et sans qu'il faille reprendre cette clause dans chaque acte en particulier.

CHAPITRE DEUX. — URBANISME.

1. Plan particulier d'aménagement. — Autorisation de bâtir.

Conformément à la loi sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire, en vue de l'érection du complexe « LE RIVOLI » dont il va être question infra, à élever sur les terrains prédécrits, la société comparante a demandé et obtenu les permis de bâtir, lesquels ont été délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

1°) de la commune d'Ixelles les quatre septembre mil neuf cent septante, dix-sept mars mil neuf cent septante-deux avec son annexe et quatre mars mil neuf cent septante-sept. (Annexe CINQ.)

2°) de la commune d'Uccle le sept octobre mil neuf cent septante, trente septembre mil neuf cent septante-cinq et vingt-sept janvier mil neuf cent septante-sept. (Annexe SIX.)

Une copie de ces décisions nous est remise à Nous Notaires soussignés, pour être annexée au présent acte avec la certification par la société comparante de conformité de la dite copie avec l'original de la décision elle-même, document qui doit se trouver continuellement sur le chantier « à la disposition des services de contrôle ».

2. Avis.

En outre, à titre d'annexe supplémentaire, sont également jointes les copies des avis :

1. de l'Administration des Routes, Bruxelles-Capitale premier district du neuf juillet mil neuf cent septante (Annexe SEPT).

2. du Service de l'Urbanisme de la Commune d'Ixelles du vingt-neuf juillet mil neuf cent septante, premier octobre mil neuf cent septante, vingt janvier mil neuf cent septante-deux, dix-neuf mars mil neuf cent septante-cinq, deux mai mil neuf cent septante-cinq, vingt octobre mil neuf cent septante-six et deux février mil neuf cent septante-sept. (Annexe HUIT.)

3. du Service de l'Hygiène et des Etablissements classés du vingt-huit juillet mil neuf cent septante, dix-sept janvier mil neuf cent septante-deux, dix mars mil neuf cent septante-cinq, dix-neuf janvier mil neuf cent septante-sept. (Annexe NEUF.)

4. Service du Corps des Sapeurs-Pompiers du huit juillet mil neuf cent septante, vingt-quatre mars mil neuf cent septante-deux et vingt-cinq avril mil neuf cent septante-cinq. (Annexe DIX.)

5. Extrait du Registre aux délibérations du Conseil Communal d'Ixelles en séance du dix-huit février mil neuf cent septante et un, (Annexe ONZE) pour qu'ultérieurement, nul n'ignore les prescriptions et les conseils qui s'y trouvent énoncés.

3. Architecture.

Dans le but d'ériger les constructions relatives au complexe immobilier dont il va être question, la société comparante a confié l'établissement des plans à Monsieur Victor Demeester, architecte, demeurant à Woluwe-Saint-Pierre, avenue Roger Vandendriessche, n° 44.

Les plans et les constructions sont ou seront exécutés conformément aux termes des autorisations susdites.

CHAPITRE TROIS. — STATUT IMMOBILIER.

Eu vue d'organiser juridiquement les relations qui existeront entre les différents titulaires de droits de propriété ou de jouissance sur les biens à élever dans le cadre des autorisations de bâtir précitées, la société comparante a requis les Notaires soussignés d'acter authentiquement sa volonté de placer cet ensemble immobilier sous statut immobilier, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577bis du Code Civil.

Ce statut immobilier est établi dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'arrêter la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Les matières dites « de statut réel » règlent la division de la propriété. Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, quelle que soit l'époque à laquelle ils acquièrent cette qualité, et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime de ces mêmes copropriétaires; l'opposabilité de ces textes à l'égard de tous sera réalisée par la transcription à la conservation des hypothèques compétente.

Les matières groupées sous la rubrique « Règlement d'ordre intérieur » sont relatives à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun; elles traitent également de l'entretien, de la conservation et éventuellement de la transformation et de la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les « règlements d'ordre intérieur » ne sont pas de statut réel mais sont obligatoirement imposés à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie du complexe; ils sont susceptibles de modification dans les conditions qu'ils déterminent. Ces règlements d'ordre intérieur seront également transcrits, dans leur version initiale, en langue française.

En conséquence, la société comparante a déposé entre nos mains pour être annexés aux présentes et enregistrés en même temps les documents suivants

- ANNEXE UN : LIVRE UN : STATUTS REELS.
- ANNEXE DEUX : LIVRE DEUX : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
- ANNEXE TROIS : LIVRE TROIS : DIFFERENDS.

CHAPITRE QUATRE. — DIVERS.

1. Plans.

A l'appui de ce qui va être dit infra, la société comparante nous remet également, pour être annexés aux présentes, les plans de l'architecte Victor Demeester, prénommé, portant les numéros :

- 37 (trente-sept) : plan d'implantation et de situation; Croquis d'un élément « RIVOLI).
- 201 (deux cent un) : plan du troisième sous-sol.
- 202 (deux cent deux) : plan du deuxième sous-sol.
- 203 (deux cent trois) : plan du premier sous-sol.
- 204 (deux cent quatre) : plan du rez-de-chaussée général.
- 2104 (deux mille cent quatre) : plan du rez-de-chaussée avec les magasins privés.
- 2204 (deux mille deux cent quatre) : plan du rez-de-chaussée avec les magasins privés.

- 205 (deux cent cinq) : plan de la mezzanine.
- 2105 (deux mille cent et cinq) : plan de la mezzanine (locaux au-dessus des halls).
- 206 (deux cent six) : plan de l'étage bureau.
- 207 (deux cent sept) : plan du niveau zéro.
- 208 (deux cent huit) : plan des étages types un - deux - trois.
- 209 (deux cent neuf) : plan des étages types quatre - cinq - six.
- 210 (deux cent dix) : plan du septième étage.
- 211 (deux cent onze) : plan de l'étage technique en recul.
(Annexes de DOUZE à VINGT-SEPT).

2. Frais.

Les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par les acquéreurs futurs dans le bien à construire, comme suit :

- Pour l'entité « résidentielle » :
 - appartement trois chambres : cinq mille cinq cents francs (F 5.500)
 - appartement deux chambres : cinq mille francs (F 5.000)
 - appartement une chambre : quatre mille cinq cents francs (F 4.500)
 - studio : quatre mille francs (F 4.000).
- Pour l'entité « bureau » : cent cinquante francs (F 150) par mètre carré avec un maximum de vingt mille francs (F 20.000) par unité acquise.
- Pour l'entité « commerciale » :
 - 1) par unité privative décrite dans le statut réel :
 - dix mille francs (F 10.000) à l'exception :
 - a) du magasin numéro quarante-deux : vingt mille francs (F 20.000)
 - b) du magasin un-deux-sept-treize (1-2-7-13) : vingt mille francs (F 20.000)
 - c) du magasin trois-huit (3-8) : vingt mille francs (F 20.000)
 - 2) pour la mezzanine : cent cinquante francs (F 150) par mètre carré avec un maximum de vingt mille francs (F 20.000) par unité acquise.
- Pour l'entité « parcage » :
 - 1) par emplacement simple : mille cinq cents francs (F 1.500).
 - 2) par emplacement double : deux mille cinq cents francs (F 2.500).
 - 3) par réserve : mille cinq cents (F 1.500).

3. Mandat.

La Société Anonyme IMMOBILIERE BELGO-SUISSE, représentée comme dit plus haut, a déclaré vouloir constituer comme mandataires spéciaux avec pouvoir d'agir séparément :

1. Monsieur Ernest PIAGET, administrateur, demeurant à Forest, rue des Abbesses, numéro 15.
2. Monsieur Maurice PIAGET, administrateur, demeurant à Watermael-Boitsfort, Drève de la Louve, numéro 3.
3. Monsieur Gabriel LOUZEAU, directeur général, demeurant à Rhode-Saint-Genèse, avenue Gustave, numéro 17.
4. Monsieur Jean-Luc CABAY, directeur commercial, demeurant à Uccle, avenue Bel Air, numéro 113.
5. Monsieur Jacques DELANGE, licencié en droit et en notariat, demeurant à Woluwe-Saint-Pierre, rue Kelle, numéro 125.

A l'effet de pour elle et en son nom :

Vendre aux personnes, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que la société « Immobilière Belgo-Suisse » jugera convenir, tous droits et biens immobiliers ci-dessus décrits, stipuler toutes conditions et servitudes, établir la désignation, l'origine de propriété et la situation hypothécaire du bien à vendre; faire toutes déclarations quelconques.

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

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

Obliger la société constituante à toutes garanties de droit et de fait, à toute justification et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation, faire tous échanges, signer tous actes rectificatifs.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits et privilèges, droits d'hypothèques et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres le tout avant comme après paiement; comme aussi avec ou sans paiement.

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

Introduire toutes requêtes en restitution de droits d'enregistrement et solliciter toutes restitutions et notamment celles prévues à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement, signer valablement toutes requêtes et pétitions, recevoir toutes sommes restituées et en donner quittance.

Représenter valablement la société à tous actes rectificatifs, modificatifs ou complémentaires à l'acte de base du complexe « LE RIVOLI ».

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et documents quelconques, élire domicile, substituer en tout ou en partie, dans les présents pouvoirs et faire généralement tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

4. Dispense d'inscription d'office.

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

5. Election de domicile.

La Société comparante, représentée comme dit est, fait élection de domicile en son siège social.

DONT ACTE.

Passé à Uccle, en l'étude.

Et lecture faite, la société comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous Notaires, la minute restant à Maître Edouard NOTERIS.

(Suivent les signatures.)

Enregistré neuf rôles trois renvois à Uccle A.C. et Succ. I, le quinze avril mil neuf cent septante-sept. Vol. 68, folio 87, case 15. Reçu : deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) E. HAUTIER.

ANNEXE UN.

LIVRE UN : STATUTS REELS.

A. INTRODUCTION.

1. L'ensemble des constructions projetées s'étend sur l'ensemble des terrains qui ont été décrits au préambule, à l'exception des terrains qui doivent être incorporés à la voirie.

2. Dans cette zone unique, par superposition, quatre entités seront construites, ayant des destinations spécifiques :

- a) trois étages à usage de parcs;
- b) une galerie commerciale avec une mezzanine;
- c) un étage à utilisation variable que l'on désignera ci-après pour la facilité « bureau » mais qui pourra être affecté, par le promoteur, à tout autre usage;
- d) huit étages à usage résidentiel avec un neuvième étage technique réunissant divers locaux techniques ainsi que des unités privatives à usage résidentiel.

C'est ainsi qu'il est prévu ci-après, outre un statut réel général, un statut réel particulier pour chacune des entités dénommées infra « parcage », « commerciale », « bureau » et « résidentielle ».

3. **Tension électrique** : La société comparante pourra être amenée à négocier avec les administrations ou régies compétentes des conventions particulières concernant les raccordements d'électricité pour lesquels des locaux sont prévus au niveau du premier sous-sol; ces conventions pourraient entraîner l'établissement d'une construction autre que celle actuellement prévue pour ces locaux et qui pourraient devoir rester appartenir à l'Administration Communale ou à la Régie compétente ou qui pourrait, au contraire, être et rester partie intégrante du patrimoine de la copropriété générale; par voie de conséquence, la société se réserve :

1°) le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point;

2°) le droit de reconnaître aux locaux intéressés, soit dans leur forme actuelle, soit dans une forme différente, en fonction des exigences des dites administrations ou régie, le caractère de « propriété privative de l'autorité contractante », sans attribution d'une quotité indivise quelconque et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès aux dits locaux, aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité contractante. Pour autant que de besoin, réserve du droit d'accession, sur ce point, est faite, dans le chef de la société comparante;

3°) le droit de conclure tout bail emphytéotique, qualifiant de mandataire de tous les copropriétaires du complexe : le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le complexe est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat expresse permettant, si nécessaire, l'application des règles de la « procuration authentique ».

B. STATUT REEL GENERAL.

CHAPITRE UN : PRINCIPE.

Article 1/1. — Le complexe immobilier se compose de quatre entités :

a) **L'entité dénommée « parcage »** : Celle-ci comprend : trois sous-sols à usage de parcage avec accès par la rue Saint-Georges; celui-ci conduit au premier sous-sol. Outre cette destination principale, le premier sous-sol comporte divers locaux dénommés « réserves » à affectation indéterminée dont il sera question infra et certaines installations se rattachant à l'entité résidentielle (locaux vide-ordures), parties communes de celle-ci; ce même sous-sol comporte également, la machinerie du monte-charge et de la ventilation, les diverses cages d'ascenseurs et d'escaliers, les divers locaux destinés aux compteurs électriques, de sprinklers et de distribution de gaz, les locaux techniques, le local de pulsion, les locaux de basse et de haute tension, le local R.T.T., les rampes d'accès au deuxième sous-sol et celle du deuxième sous-sol au premier.

Au deuxième sous-sol, outre les divers emplacements, nous remarquons les diverses cages d'ascenseurs et d'escaliers, la rampe d'accès au premier sous-sol et celle au troisième sous-sol et diverses réserves.

Au troisième sous-sol, outre les divers emplacements, nous remarquons les diverses cages d'ascenseurs et d'escaliers, les fosses des ascenseurs et les rampes d'accès et diverses réserves.

b) **L'entité dénommée « commerciale ».** Celle-ci comprend :

1) Au niveau du rez-de-chaussée, une galerie commerciale comprenant un accès à la chaussée de Waterloo, à la rue Emile Claus et à la rue de Praetere, la rampe d'accès aux parcs rue Saint-Georges, deux cages d'escaliers de secours des parcs aboutissant rue Emile Claus, les cages d'escaliers et d'ascenseurs menant à la mezzanine et aux parcs, les halls d'entrée des appartements et de l'étage à utilisation « bureau ».

2) Au niveau de la mezzanine, divers locaux privatifs à usage variable, les cages d'escaliers et d'ascenseurs vers la galerie commerciale, les sanitaires, les colonnes d'ascenseurs et d'escaliers des appartements et de l'étage à utilisation « bureau » et un local à usage variable au-dessus des halls d'entrée, vers la chaussée de Waterloo.

c) **L'entité dénommée « bureau ».** Celle-ci comprend :

Au niveau du premier étage, des locaux privatifs à utilisation variable, les dégagements, les sanitaires, les patios, les ascenseurs, cages d'escaliers et monte-charges, les réserves privées, les colonnes des cages d'ascenseurs des appartements.

d) **L'entité dénommée « résidentielle ».** Celle-ci comprend :

1) Le niveau zéro résidentiel (au-dessus du « premier étage », cité ci-dessus); à partir de ce niveau, la surface n'est plus bâtie intégralement, celle non bâtie étant aménagée en esplanade. Cet étage comprend une conciergerie et des locaux privatifs à usage résidentiel.

2) Les niveaux des étages un à sept : des locaux privatifs à usage résidentiel.

3) Un étage technique comprenant outre les locaux techniques des appartements privatifs.

Article 1/2 — Catégories de parties communes.

Dans le complexe immobilier ainsi distribué, il existe des « parties communes générales » et « des parties communes spéciales », suivant que ces parties sont à l'usage commun de tous les copropriétaires du complexe ou seulement du copropriétaire d'une ou de plusieurs entités du complexe. Dans les parties communes spéciales, il y a lieu de distinguer celles qui sont rattachées à l'entité « parcage », celles qui sont rattachées à l'entité « commerciale », celles qui sont rattachées à l'entité « bureau », celles qui sont rattachées à l'entité « résidentielle » et enfin celles rattachées à deux ou à plusieurs de ces entités.

Article 1/3. — Parties communes générales.

Les parties communes générales sont entre autres les suivantes :

a) le terrain, assiette de l'ensemble, telle qu'elle est définie par le plan d'implantation.

b) les fondations et leurs prolongements verticaux ainsi que les murs de façade.

c) les installations, au niveau du premier sous-sol, intéressant les distributions d'eau, de gaz et d'électricité.

d) les toitures du premier sous-sol, du socle, du résidentiel et de l'étage technique.

e) le répartiteur téléphonique au premier sous-sol.

f) l'étage technique (à l'exception des appartements) avec la dalle de sol et la dalle de plafond comprises.

g) les installations de chauffage et de distribution d'eau chaude situées à l'étage technique.

h) le local de ventilation avec sa machinerie situé au premier sous-sol.

Article 1/4. — Distribution de la copropriété.

Dans les parties communes générales, telles qu'elles viennent d'être définies, la participation en copropriété et indivision forcée est fixée comme suit :

a) A l'entité « parcage » (à l'exclusion des réserves et des installations communes générales ou spéciales), il est attribué sept pour cent neuf cent quatre vingt-six millièmes de pour cent (7,986 %) des parties communes générales.

b) A l'entité « commerciale », il est attribué trente et un pour cent trois cent nonante-trois millièmes de pour cent (31,393 %) des parties communes générales.

c) A l'entité « bureau », il est attribué dix pour cent cinq cent trente-neuf millièmes de pour cent (10,539 %) des parties communes générales.

d) A l'entité « résidentielle », il est attribué cinquante pour cent quatre vingt-deux millièmes de pour cent (50,082 %) des parties communes générales.

Article 1/5. — Parties communes spéciales.

Les parties communes spéciales propres à chaque entité ou à plusieurs d'entre-elles seront définies dans les statuts réels particuliers, traités infra, soit dans celui de l'entité « parcage » soit dans celui de l'entité « commerciale », soit dans celui de l'entité « bureau » et enfin soit dans celui de l'entité « résidentielle ».

Article 1/6. — Copropriété. - Indivision forcée. - Servitudes.

Dans les proportions qui viennent d'être indiquées plus haut, les parties communes générales sont soumises au régime de la copropriété et indivision forcée, avec les conséquences qui en découlent tant légalement qu'en vertu des usages.

En raison du caractère de la copropriété dans les parties communes (générales et/ou spéciales), les copropriétaires sont absolument tenus de conserver cette indivision, dans toutes les parties et choses déclarées communes, ou qui le sont de nature ou par usage, sans jamais pouvoir en réclamer le partage ou la licitation, conformément au paragraphe neuf de l'article cinq cent septante-sept bis du Code civil.

Par rapport aux quatre entités, les parties communes générales sont soit fonds servant, soit fonds dominant, et les quatre entités, soit fonds dominant, soit fonds servant pour toutes servitudes qui naîtraient de l'exécution des plans d'architecture et des nécessités de la construction ou, même simplement nécessaires à l'existence normale de ces mêmes entités, qu'il s'agisse de servitudes de jour, de vue, de passage et caetera, le tout sans indemnité, sauf si le contraire est prévu à l'un ou l'autre endroit du statut immobilier dont les présentes ne sont qu'un élément.

Article 1/7. — Assurances.

L'existence des parties communes générales comporte, comme conséquence, la nécessité, dans les contrats d'assurance dont il sera question sous les divers statuts réels particuliers de prévoir une ventilation des valeurs correspondant aux distinctions faites.

Article 1/8. — Reconstruction.

Les quatre entités composant le complexe sont frappées d'une servitude réciproque de bâtisse, de telle sorte qu'il est impossible à l'une des quatre composantes de décider, même à l'unanimité, en cas de sinistre, de ne pas reconstruire le complexe dans sa texture actuelle, toute décision de ce genre ne pouvant aboutir qu'à causer un préjudice à une autre composante.

Seule l'unanimité de tous les copropriétaires des quatre entités peut permettre pareille décision, sans préjudice aux droits éventuels des tiers.

Article 1/9. — Modification des parties communes.

L'architecte Demeester (ou son successeur, s'il échet) conserve le droit de modifier les parties communes, tant générales que spéciales, en vue d'assurer une exécution conforme aux règles de l'art, ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes, ou même des parties privées.

Article 1/10. — Réserve de droits.

La société comparante se réserve expressément et exclusivement les droits suivants :

A. : 1 — Pratiquer dans les murs, séparations ou autres vers les propriétés voisines, des ouvertures permettant la jonction avec les immeubles limitrophes par passerelles ou passages souterrains.

2. — Etablir avec les voisins toute convention par acte authentique assurant une communication entre les parties communes générales et/ou les parties communes spéciales de l'une

ou l'autre entité du complexe et ces voisins, pareille convention supposant la constitution de servitudes avantageant ou grevant les fonds de ces entités.

Cette communication pourra, selon les normes que la société adoptera, être privée, publique ou accessible seulement à certaines catégories d'usagers.

3. — Changer la destination des locaux privatifs dont la libre disposition est dans son patrimoine.

Ce droit ne modifie en rien la nature même des dits locaux privatifs dotés d'une quote-part de la copropriété (avec ses conséquences dans les charges); la société devra dès lors continuer à assumer les obligations découlant de l'existence de cette quote-part ou prendre toutes dispositions pour que ces obligations soient en tout cas prises en charge; faute de ce faire l'assemblée générale des copropriétaires de l'entité concernée pourra demander, en justice, en vertu d'un intérêt direct, l'annulation des accords conclus et le rétablissement des locaux dans leur état premier.

B. : Exploiter ou faire exploiter commercialement le premier et le deuxième sous-sol de l'entité « parage » afin de permettre une rotation accélérée de l'utilisation de ces emplacements.

Le promoteur se réserve d'établir un règlement d'ordre intérieur particulier afin de permettre cette exploitation commerciale. Toutefois, ce règlement ne pourra pas porter atteinte aux droits des copropriétaires d'emplacements situés au troisième sous-sol.

C. : Suspendre au niveau du troisième sous-sol, aux murs extérieurs de l'aire de circulation, des réserves privatives.

CHAPITRE II : REGLES DE COPROPRIETE.

Article II/1. — Champ d'application.

Les dispositions qui suivent sont applicables à tout le complexe et comprennent également des règles imposées à chacune des quatre entités qui la composent mais groupées ici pour éviter, dans chaque statut réel, des répétitions inutiles.

Dans la mesure où des textes intéressent une entité du complexe sans interférence dans une autre, ou dans le complexe tout entier, ils peuvent être modifiés par l'assemblée générale de cette entité, sauf le respect des conditions inscrites dans son propre statut réel.

SECTION I. — Copropriété indivise. — Propriété privative.

Article II/2. — Notion.

L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément pour une fraction à tous les propriétaires de locaux privatifs dotés de quotités.

SECTION II : Parties privatives.

Article II/3. — Définitions.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local acquis (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement, à l'exclusion des dalles, poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux, le revêtement du plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les fenêtres, les volets éventuellement prévus, les autres volets et persiennes extérieures si le conseil général en autorise le placement, les portes palières (à l'exclusion de la feuille donnant vers les parties communes), les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les placards, armoires, et, de façon générale, la décoration intérieure des murs et plafonds; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou, même, ce qui se trouve à l'extérieur des locaux mais sert à leur usage exclusif (par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, etc. pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans les parties privatives d'un autre local privatif).

Les « terrasses », dont il est question dans les différentes descriptions, sont, en principe, privatives. L'entretien extérieur de ces terrasses, en tant qu'il touche à l'aspect ou l'harmonie de l'immeuble, est charge commune; le revêtement du sol est privatif et à charge du copro-

priétaire, mais le conseil de gérance dispose d'un pouvoir d'injonction si ce revêtement est visible de l'extérieur et mal entretenu; le copropriétaire est responsable des dégâts causés à l'étage inférieur par défaut d'entretien, lequel est présumé si des dégâts se produisent.

Article II/4. — Jouissance. - Modifications.

Chacun des propriétaires aura le droit de jouir et de disposer de ses locaux dans les limites fixées par le présent statut et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. A cet effet, l'accord de l'architecte de l'immeuble sera obligatoirement nécessaire avant l'exécution de travaux.

Chacun pourra modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires et en respectant les dispositions administratives en vigueur.

Il est permis aussi de subdiviser les locaux privatifs acquis en entité plus petites sous réserve des autorisations des administrations compétentes.

Le propriétaire de locaux privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de locaux privatifs situés l'un à côté de l'autre, peut les réunir en une seule entité.

En ce cas, les quotités — dans les choses et dépenses communes — afférentes aux deux ensembles initiaux, seront additionnées. Ce même propriétaire conserve le droit de revenir ultérieurement à l'état antérieur.

Cette transformation pourra se faire pour autant bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou, à son défaut, de celui que désignera l'assemblée aux trois quarts des voix de tous les copropriétaires, sont requises, aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

Dans l'hypothèse d'une réunion de locaux privatifs se trouvant dans deux entités différentes, une double autorisation avec désignation d'architecte devrait être donnée au copropriétaire par les assemblées générales des entités intéressées.

Il est permis aux propriétaires de réserves d'échanger entre eux leur réserve par acte authentique soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un local privatif dans le complexe peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre la réserve, même rattachée à titre privatif à l'un ou l'autre local, mais à condition que l'acquéreur soit lui aussi propriétaire d'un local privatif dans le complexe.

Si l'architecte de l'immeuble l'estime nécessaire l'avis favorable de l'ingénieur de l'immeuble devra également être obtenu. En cas d'impossibilité d'atteindre l'une ou l'autre des deux personnes citées, l'assemblée générale, sur demande du copropriétaire intéressé, procédera à une désignation d'office.

Article II/5 — Limitation de droits.

Il est interdit aux propriétaires de modifier les choses communes, même si celles-ci sont situées à l'intérieur de leurs locaux privés.

Les propriétaires ne pourront s'opposer au passage des tuyauteries communes ou privatives dans leurs locaux, ainsi que dans les gaines prévues à tous endroits.

Il est précisé que :

Les charges d'exploitations sont celles prévues par les normes belges, leur valeur caractéristique est notamment de :

- 200 (deux cents) kg/m² pour les appartements;
- 500 (cinq cents) kg/m² pour les bureaux, pour les magasins de la mezzanine et pour les magasins du rez-de-chaussée situés sous la mezzanine (en ce compris les cloisons amovibles ou autres);
- 800 (huit cents) kg/m² pour les magasins du rez-de-chaussée situés hors de l'aplomb de la mezzanine (en ce compris les cloisons amovibles ou autres);
- 300 (trois cents) kg/m² pour les locaux situés en sous-sols (en ce compris les murs et cloisons amovibles ou autres).

Articles II/6. — Précisions.

Si, après achèvement de la construction, les propriétaires désirent placer des persiennes ou volets extérieurs aux étages ces installations devront être du modèle agréé par le conseil général; ils seront privatifs, mais la peinture de tous les volets ou persiennes extérieurs s'effectuera, aux frais du copropriétaire, en fonction du programme commun et, ce, pour motif d'esthétique (aspect de la façade de l'immeuble).

Les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier, celui-ci étant d'ailleurs présumé, donneront lieu à réparation, toujours aux frais du copropriétaire, sur injonction du conseil général.

Des postes privés de téléphonie, radiodiffusion, télévision et telex sont autorisés : tout copropriétaire a le droit de requérir sans opposition possible de la part des autres copropriétaires de l'immeuble, le câblage discret de ces réseaux.

Il est fait observer que les fils de radio, de télévision et de téléphonie devront obligatoirement emprunter les tubages prévus à cet effet pour l'entité résidentielle à l'exclusion de tout autre emplacement.

Toute installation de télex se conformera aux règles énoncées ci-dessus en d'autres matières.

Article II/7 — Modifications de quotités. - Conséquences.

Toute modification du tableau des quotités figurant aux statuts réels entraîne automatiquement une modification correspondante dans les règlements d'ordre intérieur, lorsque ceux-ci se réfèrent à ceux-là; aucune procédure ne sera nécessaire, sinon l'envoi de l'acte authentique justificatif au gérant, lequel instruit le dossier et fait rapport au conseil de gérance intéressé représentant de droit les copropriétaires en cette matière.

SECTION III : Copropriété et indivision forcée :

Articles II/8 — Définitions des parties communes

Les choses communes de l'immeuble comportent entre autre : le terrain, les fondations, les murs de pignon, l'ossature en béton de l'immeuble, les dalles, les poutres et solives qui soutiennent le revêtement ou qui portent le revêtement de plafond, les ornements extérieurs des façades, dont les garde-corps (mais non les revêtements des balcons et terrasses, les persiennes ou volets), les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, vide-poubelles), sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux, les vestibules et halls d'entrée, les cages d'escaliers et les escaliers, les paliers, les ascenseurs avec leur machinerie, les cages d'ascenseurs, les dégagements, les caves à compteurs, tous autres emplacements à usage commun, l'appareillage électrique des locaux communs, les toitures, l'antenne commune (éventuelle), les descentes d'eau, les gaines, les locaux dénommés « vide-ordure », les aéras; en résumé : toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article II/9 — Accessoires et principal.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grévées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées; il en est de même en ce qui concerne la quote-part de ces mêmes locaux dans les parties communes générales.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un local grève de plein droit la fraction des choses communes (parties communes spéciales ou parties communes générales) qui en dépend.

Article II/10 — Travaux aux parties communes.

A) Les travaux entraînant modification aux choses communes ne pourront être décidés et exécutés que dans les conditions suivantes :

1) ceux qui intéressent le gros-cœuvre, le style et l'harmonie de l'immeuble, les façades et accès requièrent toujours et dans tous les cas, l'unanimité des copropriétaires sous réserve de la compétence du conseil général en la matière.

2) ceux qui ne rentrent pas dans les catégories citées au 1) ci-dessus requièrent les 3/4 des voix de tous les copropriétaires.

Cependant, s'il s'agit de travaux de modification non indispensables entraînant un agrément ou une amélioration, ceux-ci pourront être demandés par des propriétaires, possédant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires mais ne pourront être décidés et exécutés qu'avec l'accord unanime des copropriétaires, sauf le cas où, décidés par une majorité des trois quarts de tous les copropriétaires, ces derniers, en même temps que la décision, prendront l'engagement d'en supporter seuls le coût.

S'il s'agit de travaux intéressant les parties communes générales, l'expression « tous les copropriétaires » ou « les trois quarts des copropriétaires » suppose que chacune des assemblées générales statue séparément sur le même objet et atteint le quorum requis.

Tout ce qui est prévu au 2) ci-dessus requiert la surveillance de l'architecte-auteur des plans.

Les honoraires dus à l'architecte seront à supporter comme le coût des travaux, suivant ce qui est dit ci-dessus.

S'il s'agit de travaux de modification non indispensables entraînant un agrément ou une amélioration à une partie commune spéciale à une entité, ceux-ci pourront être demandés par des propriétaires, possédant au moins un quart des voix mais ne pouvant être décidés et exécutés qu'avec l'accord unanime des copropriétaires de cette entité, sauf le cas où, décidés par une majorité des trois quarts de tous les copropriétaires de cette entité, ces derniers, en même temps que la décision, prendront l'engagement d'en supporter seuls le coût.

B) S'il existe une installation commune à plusieurs entités dans le complexe, il sera possible à l'une d'entre elles de se détacher du système pour en adopter un autre; l'autre entité prendra alors en charge l'intégralité des frais entraînés par le système maintenu, tandis que la seconde fera de même en ce qui concerne la nouvelle organisation.

Article II/11 — Contacts entre catégories différentes.

Dans la distribution de la construction, des « parties communes générales », peuvent se trouver en contact avec des « parties communes spéciales » ou des « parties privatives » et réciproquement, qu'il s'agisse de dalles ou de cloisons ou murs verticaux.

Les parties communes générales prévalent sur les parties communes spéciales et celles-ci sur les parties privatives, ce qui signifie que, lorsqu'il y a pareil contact, la dalle, le mur, la cloison, sont toujours considérés comme appartenant à la catégorie « qui prévaut » tandis que le revêtement appartient, lui, à la catégorie inférieure dans l'ordre de préséance indiquée.

Toute catégorie « inférieure » se voit interdire tout travail pouvant porter atteinte au bien de la catégorie supérieure, sauf accord préalable de l'organe de gestion de ce bien; en toute occurrence, même en matière de simple revêtement, lequel est toujours aux soins et aux frais de la catégorie inférieure intéressée, interdiction est faite d'utiliser des produits pouvant, tôt ou tard, attaquer la structure de la partie du bien sur lequel ce revêtement est posé.

SECTION IV : Modification du statut réel.

Article II/12 — Fond et forme.

Lorsqu'une assemblée générale de copropriétaire est convoquée avec, à son ordre du jour, un point se rapportant au statut réel, sa procédure sera obligatoirement celle du règlement d'ordre intérieur se rapportant aux assemblées générales, mais une modification d'un statut réel n'est possible qu'à l'unanimité des droits de vote et ne peut porter atteinte aux droits réservés par la société auteur du présent règlement de copropriété ou acquis aux autres entités du complexe ou à des tiers.

La constatation de pareille modification se fera par acte authentique, mais le procès-verbal initial sera sous seing privé et signé par tous, pour établir sans contestation possible l'accord unanime sur la teneur du texte et l'obligation, pour chacun, de se rendre chez le notaire désigné pour y signer l'acte authentique susdit.

SECTION V : Période transitoire.

Article II/13 — Modifications aux plans.

A. La société comparante, auteur du présent règlement, se réserve le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'elle se propose d'offrir en vente et de réduire ou

d'augmenter les parties communes, sans intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs.

Entre-autre, la société pourra, si elle le juge bon, reculer la limite des cloisonnements des parties privatives contigues aux parties communes, avec comme conséquence immédiate que la superficie ainsi abandonnée sera d'office englobée dans les parties communes.

En cas d'empiètement sur les parties communes, comme précisé ci-dessus, il n'y aura pas de modifications des quotités indivises; et les autres copropriétaires, antérieurs ou postérieurs, n'auront droit à aucune compensation, quelle qu'elle soit.

Toute modification de ce genre ne pourra se faire que par acte authentique accompagné d'un plan décrivant la situation antérieure et la situation nouvelle.

B. La société se réserve également le droit de réduire ou augmenter le nombre d'entités privatives par une découpe des plateaux autre que celle prévue, à titre d'exemple, dans les statuts réels.

Toute modification de ce genre ne pourra se faire que par acte authentique, étant éventuellement l'acte de vente accompagné d'un plan décrivant la situation antérieure et la situation nouvelle et contenant la nouvelle répartition de copropriété attribuée aux entités privatives concernées.

La réserve ci-dessus, de même que celle qui est exprimée dans la première partie du présent article, est exprimée par la société tant en nom personnel qu'au titre de stipulation pour autrui, en faveur de l'architecte auteur des plans.

Les droits réservés comportent également ceux de modifier les parties communes en vue d'assurer une exécution conforme aux règles de l'art, ou si ces modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes ou même des parties privatives.

Article II/14 — Communications verticales et/ou horizontales.

La société se réserve le droit d'établir toutes intercommunications intérieures entre deux (ou même plusieurs) étages, dans le respect des règles de l'art et sans nuire à la solidité du bâtiment, alors même que pareilles intercommunications verticales ne sont pas prévues dans les plans initiaux.

Il en est de même pour le percement de cloisons séparant deux ou plusieurs locaux privatifs d'un même niveau.

SECTION VI : Référence aux règlements d'ordre intérieur.

Article II/15 — Répartition des charges.

Dans les règlements d'ordre intérieur se trouvent énoncées les règles de répartition des charges communes entre les divers copropriétaires. Est ici énoncé, dans le statut réel, le principe suivant lequel cette répartition ne peut être modifiée, si ce n'est à l'unanimité des voix des copropriétaires de l'entité intéressée; pareille proposition de modification sera considérée comme une proposition de modification au statut réel et traitée comme dit plus haut.

Article II/16 — Assurances.

Dans les règlements d'ordre intérieur se trouvent énoncées les règles de conduite en matière d'assurance après un sinistre partiel ou, même après un sinistre total.

Toute modification aux règles prévues en matière de sinistre total ou sinistre partiel ne pourra être adoptée qu'à l'unanimité des voix des copropriétaires des entités intéressées. Cette modification sera considérée comme une modification du statut réel et traitée comme dit plus haut.

SECTION VII : Servitude et copropriété.

Article II/17 — Rappel et généralisation.

A divers endroits du présent document, des servitudes sont établies expressément, mais le présent article a pour objet de préciser que, pour mémoire, sont considérées comme ici reproduites toutes les servitudes de droit découlant de la copropriété dans les immeubles

à loc
peut
taires
:
:
spéc
lent
—
—
—
deu
Ge
la
a)
nu
ter
rue
pla
mé
mé
bu
b)
en
nc
le
c)
nu
as
A
se
se
d
p
e
tr
k
ti
n
s
f
c
c
t

à locaux privatifs multiples, impliquées du fait de cette copropriété ou dont l'établissement peut être considéré comme utile ou simplement avantageux pour l'ensemble des copropriétaires ou une partie notable d'entre eux.

SECTION VIII : Dégagements.

Article II/18 : Clauses générales et particulières :

Les clauses contenues dans le présent chapitre n'épuisent pas la matière : des clauses spéciales figurent donc à différents endroits, pour des motifs de pure logique; elles prévalent sur les règles générales, lorsqu'elles y dérogent.

C. STATUTS REELS PARTICULIERS.

CHAPITRE I — SOUS-SOL A USAGE DE PARCAGE.

Article I/1. — Plans - Description.

L'ensemble des parcs sont répartis en trois sous-sols :

- le troisième sous-sol possédant quatre-vingts (80) emplacements.
- le deuxième sous-sol : nonante-quatre (94) emplacements et
- le premier sous-sol : cinquante-huit (58) emplacements.

La description des niveaux de parcs est donnée en fonction des plans numéros deux cent un, deux cent deux et deux cent trois (201 - 202 et 203).

Cette description est donnée en partant du coin de la rue de Praetere et la rue Saint-Georges et est donnée dans le sens contraire des aiguilles d'une montre, étant le sens de la circulation.

I. — Troisième sous-sol :

a) parties communes spéciales à l'entité parcage : nous remarquons à la lecture du plan numéro deux cent un (201), l'aire de circulation, la dalle plafond, le long de la rue de Praetere, la rampe d'accès du deuxième sous-sol menant au troisième sous-sol, le long de la rue Emile Claus, un sas qui conduit à une cage d'escalier de secours dénommé un (1) sur le plan débouchant au rez-de-chaussée dans le hall d'entrée des bureaux, la rampe d'accès menant au deuxième sous-sol et un sas qui conduit à une seconde cage d'escalier dénommée deux (2) sur le plan débouchant au rez-de-chaussée dans le second hall d'entrée des bureaux.

b) parties communes spéciales à l'entité parcage, l'entité commerciale et l'entité « bureau » : entre les emplacements trois cent quarante-cinq (345) et trois cent quarante-quatre (344) nous trouvons la machinerie d'un ascenseur, desservant ces trois entités dénommée C sur le plan.

c) parties communes spéciales aux entités parcage et bureau : à côté de l'emplacement numéro trois cent vingt-trois (323), nous trouvons une fosse comprenant la machinerie des ascenseurs, dénommée B 1 sur le plan desservant l'entité « bureau ».

A côté de l'emplacement numéro trois cent vingt deux (322) nous trouvons également une seconde fosse comprenant la machinerie des ascenseurs, dénommée B 2 sur le plan desservant l'entité « bureau ».

d) partie commune spéciale au troisième sous-sol de l'entité « parcage » : éventuellement la porte séparant ce niveau des autres niveaux de l'entité.

e) parties communes spéciales aux entités parcage et résidentielle; entre les emplacements trois cent trente-cinq (335) et trois cent trente-quatre (334), nous trouvons un sas suivi d'un lobby et deux cages d'ascenseurs dénommées A 1 sur le plan, desservant l'entité résidentielle; entre les emplacements trois cent quarante-neuf (349) et trois cent quarante-huit (348), nous trouvons également un sas suivi d'un lobby et deux cages d'ascenseurs dénommées A 2 sur le plan desservant l'entité résidentielle.

f) partie commune générale : pour rappel, la dalle sol de ce niveau est partie commune générale.

g) les parties privatives à ce niveau sont : à l'extérieur de l'aire de circulation, nous constatons la réserve numéro un (1), ensuite les emplacements de parcage numéros trois cent

douze (312) - trois cent onze (311) - trois cent dix (310), ensuite la réserve numéro deux (2) sous la rampe d'accès du deuxième sous-sol menant au troisième sous-sol, au delà de cette rampe, la réserve numéro trois (3). Viennent ensuite les emplacements de parcage numéros trois cent neuf (309) - trois cent huit (308) - trois cent sept (307) - trois cent six (306) - trois cent cinq (305) - trois cent quatre (304) - trois cent trois (303) - trois cent deux (302) - trois cent un (301); observation faite que ces deux derniers emplacements forment un emplacement double.

Au coin de la chaussée de Waterloo et de la rue Emile Claus, nous remarquons un emplacement double numéros trois cent vingt-six (326) et trois cent vingt-cinq (325) et à côté l'emplacement numéros trois cent vingt-quatre (324). Le long de la rampe d'accès menant au deuxième sous-sol, nous trouvons des réserves et la réserve numéro quatre (4) au début de la rampe d'accès menant au deuxième sous-sol.

Au coin de la rue Emile Claus et de la rue Saint-Georges, nous constatons un emplacement double numéros trois cent vingt et un (321) - trois cent vingt (320), puis le long de la rue Saint-Georges les emplacements trois cent dix-neuf (319) - trois cent dix-huit (318) - trois cent dix-sept (317) - trois cent seize (316) - trois cent quinze (315) - trois cent quatorze (314) et trois cent treize (313).

A l'intérieur de l'aire de circulation, nous avons les emplacements numéros trois cent cinquante-cinq (355) à trois cent vingt-sept (327).

Il est fait observer que les emplacements numéros trois cent quarante-neuf (349) et trois cent trente-cinq (335) possèdent, outre leurs emplacements proprement dits, un réduit privatif à ces emplacements.

A l'intérieur du virage formé par l'aire de circulation vers la chaussée de Waterloo, nous remarquons l'emplacement numéro trois cent quatre-vingts (380).

Viennent ensuite les emplacements numéros trois cent septante-neuf (379), trois cent septante-huit (378), trois cent septante-sept (377), trois cent septante-six (376), trois cent septante-cinq (375) et trois cent septante-quatre (374).

Le long de la fosse d'ascenseur B2 et les cages d'ascenseur A1, nous remarquons l'emplacement numéro trois cent vingt-trois (323).

Contre les cages d'ascenseurs A1, nous avons l'emplacement numéro trois cent septante-trois (373) et ensuite les emplacements numéros trois cent septante-deux (372) à trois cent soixante-deux (362).

Le long de la fosse d'ascenseur B2 et les cages d'ascenseurs A2, nous trouvons l'emplacement numéro trois cent vingt-deux (322).

Contre les cages d'ascenseurs A2, nous avons l'emplacement numéro trois cent soixante et un (361) et ensuite les emplacements numéros trois cent soixante (360) à trois cent cinquante-six (356).

II. — Deuxième sous-sol.

a) Parties communes spéciales à l'entité parcage : nous remarquons à la lecture du plan numéro DEUX CENT DEUX (202) l'aire de circulation, la dalle sol et la dalle plafond, le long de la rue de Praetere la rampe d'accès menant au troisième sous-sol, le long de la rue Emile Claus, entre l'emplacement numéro deux cent quatre vingt-sept (287) et le début de la rampe d'accès menant au premier sous-sol, un sas et la cage d'escalier de secours dénommée un (1) sur le plan, la rampe d'accès menant au premier sous-sol et entre les emplacements deux cent quatre vingt-trois (283) et deux cent quatre vingt-deux (282) un sas et la cage d'escalier de secours dénommée deux (2) sur le plan.

b) parties communes spéciales aux entités parcage, commerciale et bureau : entre les emplacements deux cent trente-six (236) et deux cent trente-cinq (235), nous trouvons un sas et la fosse d'ascenseur dénommée C;

c) parties communes spéciales aux entités parcage et galerie commerciale : entre les emplacements deux cent trente-trois (233) et deux cent trente et un (231), nous trouvons une cage d'escalier dénommée sept (7) aboutissant à la Galerie commerciale.

d) parties communes spéciales aux entités parcage et bureau : à côté de l'emplacement numéro deux cent cinquante et un (251), nous trouvons un sas, un lobby et deux cages d'ascenseurs dénommés B. 1, menant à l'entité bureau. A côté de l'emplacement numéro deux cent soixante-trois (263), nous trouvons à nouveau un sas, un lobby et deux cages d'ascenseurs, dénommés B. 2.

e)
seurs d
vons ui
tité rés
placem
by et d

f)
à l'ext
cent q
- deux
début
réserve

Vi
cent h
quatre
te que

Al
placer
ensuit
cent c
(287)

A
d'esc

E
une r

A
huit
vingt-

E

(2) e
serve
cent
deux
ment
Geoi
num
men
un (
cent
deu

plac

cen
plac
trer
Gal
cen
à d
pla

rer

sej
(25
d'a

de
so

e) parties communes spéciales aux entités parcage et résidentielle : entre les ascenseurs dénommés B 1 et l'emplacement numéro deux cent cinquante-deux (252), nous trouvons un sas suivi d'un lobby et deux cages d'ascenseurs dénommés A 1 desservant l'entité résidentielle; entre le lobby desservant les ascenseurs dénommés B2 précités et l'emplacement numéro deux cent soixante-quatre (264), nous remarquons un sas suivi d'un lobby et deux cages d'ascenseurs dénommés A 2 desservant l'entité résidentielle.

f) parties privatives à ce niveau :
à l'extérieur de l'aire de circulation, nous remarquons les emplacements numéros deux cent quinze (215) deux cent quatorze (214) - deux cent treize (213) - deux cent douze (212) - deux cent onze (211) - deux cent dix (210), ensuite la réserve numéro cinq (5); à droite au début de la rampe d'accès menant au troisième sous-sol, au delà de cette rampe, une autre réserve numéro six (6).

Viennent ensuite les emplacements de parcages numéros deux cent neuf (209) - deux cent huit (208) - deux cent sept (207) - deux cent six (206) - deux cent cinq (205) - deux cent quatre (204) - deux cent trois (203) - deux cent deux (202) deux cent un (201); observation faite que ces deux derniers emplacements forment un emplacement double.

Au coin de la chaussée de Waterloo et de la rue Emile Claus, nous remarquons un emplacement double numéros deux cent nonante-trois (293) - deux cent nonante-deux (292); ensuite les emplacements deux cent nonante et un (291) - deux cent nonante (290) - deux cent quatre vingt-neuf (289) - deux cent quatre vingt-huit (288) - deux cent quatre vingt sept (287)

A l'embranchement de la rampe d'accès menant au premier sous-sol, contre la cage d'escalier de secours dénommée 1 nous trouvons une réserve numéro sept (7).

Entre la rampe d'accès menant au premier sous-sol et l'aire de circulation nous trouvons une réserve non numérotée.

A l'autre extrémité de cette rampe d'accès, nous avons à nouveau une réserve numéro huit (8) puis les emplacements numéros deux cent quatre vingt-six (286) - deux cent quatre vingt-cinq (285) - deux cent quatre vingt quatre (284) - deux cent quatre vingt trois (283).

Entre ce dernier emplacement, le sas et la cage d'escalier de secours dénommés deux (2) et l'emplacement numéro deux cent quatre vingt-deux (282), nous remarquons une réserve numéro neuf (9) puis les emplacements numéros deux cent quatre-vingt-deux (282) deux cent quatre-vingt un (281), deux cent quatre-vingts (280), deux cent septante-neuf (279), deux cent septante-huit (278), deux cent septante-sept (277) et contre ce dernier emplacement une grande réserve numéro dix (10) accessible par un escalier et allant jusqu'à la rue Saint Georges. Le long de la rue Saint-Georges, nous trouvons d'abord un emplacement double numéros deux cent septante-cinq (275), deux cent septante-quatre (274), puis les emplacements deux cent septante-trois (273), deux cent septante-deux (272), deux cent septante et un (271), deux cent septante (270), deux cent dix-huit (218), deux cent dix-sept (217), deux cent seize (216). A l'intérieur de l'aire de circulation, nous avons les emplacements numéros deux cent quarante-cinq (245) à deux cent trente-six (236).

Observation faite que l'emplacement numéro deux cent trente-neuf (239) outre son emplacement proprement dit possède un réduit privatif.

A côté de l'emplacement numéro deux cent trente-six (236), nous avons la fosse d'ascenseur dénommée C, accolée à cette dernière une réserve numéro onze (11), puis les emplacements numéros deux cent trente-cinq (235), deux cent trente-quatre (234), deux cent trente-trois (233). A côté de ce dernier emplacement, se trouve la cage d'escalier menant à la Galerie commerciale dénommée sept (7), le long de cette cage l'emplacement numéro deux cent trente-deux (232), puis viennent les emplacements numéros deux cent trente et un (231) à deux cent dix-neuf (219); l'emplacement deux cent vingt-sept (227) possède comme l'emplacement deux cent trente-neuf (239) un réduit privatif.

A l'intérieur du virage formé par l'aire de circulation vers la chaussée de Waterloo, nous remarquons l'emplacement numéro deux cent nonante-quatre (294).

Viennent ensuite les emplacements deux cent quarante-six (246), deux cent quarante-sept (247), deux cent quarante-huit (248), deux cent quarante-neuf (249), deux cent cinquante (250), deux cent cinquante et un (251). Le long de la fosse d'ascenseur B1 et les cages d'ascenseur A1, nous trouvons l'emplacement numéro deux cent septante-six (276).

Contre les cages d'ascenseurs A2, nous voyons l'emplacement deux cent cinquante-deux (252) et ensuite les emplacements numéros deux cent cinquante-trois (253) à deux cent soixante-trois (263).

Contre les cages d'ascenseurs A2, nous avons l'emplacement numéro deux cent soixante-quatre (264) et ensuite les emplacements numéros deux cent soixante-cinq (265) à deux cent soixante-neuf (269).

III. — Premier sous-sol.

a) Parties communes spéciales à l'entité parcage. A la lecture du plan numéro deux cent trois (203), nous remarquons les aires de circulation, la dalle sol, la rampe d'accès menant au deuxième sous-sol, le local de ventilation situé au coin formé par la chaussée de Waterloo et la rue Emile Claus, le sas avec la cage d'escaliers de secours dénommés un (1), la rampe d'accès venant du deuxième sous-sol, le sas et la cage d'escalier de secours dénommés deux (2) et la rampe de sortie aboutissant rue Saint-Georges.

b) Parties communes spéciales à l'entité commerciale : le long de la rue de Praetere, à côté de l'emplacement de parcage numéro cent seize (116), le local sprinklage avec son sas.

c) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle : Nous avons des sas suivis de locaux « vide-ordures » lesquels sont situés :

1. à côté de l'emplacement numéro cent trente (130);
2. entre les emplacements numéros cent vingt-quatre (124) et cent vingt-trois (123);
3. à côté de l'emplacement numéro cent trente et un (131);
4. entre les emplacements numéros cent trente-six (136) et cent trente-sept (137);
5. à côté de l'emplacement numéro cent trente-neuf (139);
6. à côté de l'emplacement numéro cent cinquante-huit (158).

Nous remarquons également contre les cages d'escaliers de secours dénommés un (1) et deux (2), les locaux renfermant les compteurs électriques.

d) Parties communes spéciales aux entités parcage, commerciale et bureau.

A côté de l'emplacement numéro cent vingt-huit (128), nous avons un sas menant à la cage d'ascenseur dénommée C desservant l'entité commerciale, la mezzanine et l'entité bureau.

e) Parties communes spéciales aux entités parcage et commerciale :

A côté de l'emplacement numéro cent vingt-sept (127), nous trouvons un sas menant à la cage d'escalier dénommée sept (7) conduisant à la Galerie commerciale.

f) Parties communes spéciales aux entités parcage et bureau :

Nous avons les cages d'ascenseurs dénommées B1 et B2 desservant l'entité bureau. Il est fait observer que ces ascenseurs ne desservent pas ce niveau.

g) Parties communes spéciales aux entités parcage et résidentielle :

Nous avons les cages d'ascenseurs dénommées A1 et A2 desservant l'entité résidentielle. Il est fait observer que ces cages d'ascenseurs ne desservent pas ce niveau.

h) Parties communes générales :

A côté de la réserve numéro dix-huit (18), nous avons le local de basse tension accessible par un sas, ce dernier desservant également le local de haute tension.

Un couloir, partie commune générale, conduit à un local technique et à un sas desservant le local de détente gaz et au local de la R.T.T.

i) Parties privatives :

A l'extérieur de l'aire de circulation, nous constatons à côté du local technique, une réserve non numérotée et le long de la rampe d'accès une réserve privative numéro douze (12) qui est rattachée au magasin numéro quarante-deux (42). Viennent ensuite les emplacements numéros cent dix-huit (118), cent dix-sept (117), cent seize (116), le long du local du sprinklage, les emplacements numéros cent et quinze (115) et cent quatorze (114). De chaque côté de la rampe d'accès menant au deuxième sous-sol, nous constatons la réserve numéro treize (13) et la réserve numéro quatorze (14) et ensuite, toujours à l'extérieur de l'aire de circulation, nous avons les emplacements numéros cent treize (113), cent douze (112), cent onze (111), cent dix (110).

A côté de ce dernier emplacement, nous avons une réserve privative numéro quinze (15) qui sera rattachée au magasin un-deux-sept-treize, (1-2-7-13).

Le long de cette réserve, nous trouvons un emplacement double numéro cent neuf - cent huit (109-108) et le long de la chaussée de Waterloo, les emplacements numéros cent sept (107), cent six (106), cent cinq (105), cent quatre (104), cent trois (103), cent deux (102) et cent un (101).

Le long de la rue Emile Claus, entre le local de ventilation et la cage d'escalier de secours dénommée un (1), nous remarquons les emplacements cent quarante-deux (142), cent quarante-trois (143), cent quarante-quatre (144), cent quarante-cinq (145).

Les emplacements cent quarante-deux (142) à cent quarante-cinq (145) pourront être transformés en réserve.

Au delà de la cage d'escalier de secours dénommée un (1), l'emplacement numéro cent quarante-six (146).

De chaque côté de la rampe d'accès venant du deuxième sous-sol, nous constatons la réserve numéro seize (16) et la réserve numéro dix-sept (17) et ensuite les emplacements numéros cent quarante-sept (147), cent quarante-huit (148), cent quarante-neuf (149), cent cinquante (150), ce dernier emplacement étant situé à côté de la cage d'escalier de secours dénommée deux (2). Au delà de cette cage d'escalier se trouvent les emplacements numéros cent cinquante et un (151), cent cinquante-deux (152), cent cinquante-trois (153), cent cinquante-quatre (154), cent cinquante-cinq (155) et cent cinquante-six (156) et la réserve numéro dix-huit (18).

A hauteur du local de basse tension, nous avons l'emplacement numéro cent cinquante-sept (157) et à côté de celui-ci l'emplacement numéro cent cinquante-huit (158).

A côté du local de haute tension, nous trouvons la réserve numéro dix-neuf (19) et sous la rampe d'accès principale la réserve numéro vingt (20).

A l'intérieur de l'aire de circulation, nous avons d'abord la réserve numéro vingt et un (21) puis les emplacements numéros cent trente (130), cent vingt-neuf (129) et cent vingt-huit (128) et la réserve numéro vingt-deux (22) contre la cage d'ascenseur dénommée C.

A côté de la cage d'escalier menant à l'entité commerciale dénommée sept (7), nous remarquons l'emplacement numéro cent vingt-sept (127). Viennent ensuite les emplacements numéros cent vingt-six (126), cent vingt-cinq (125) et cent vingt-quatre (124).

A côté de ce dernier emplacement, se trouve un sas et un local vide-ordures, partie commune spéciale à l'entité résidentielle, suivi des emplacements numéros cent vingt-trois (123), cent vingt-deux (122), cent vingt et un (121), cent vingt (120), cent dix-neuf (119) et la réserve numéro vingt-trois (23).

Il est fait observer que les emplacements numéros cent vingt et un (121), cent vingt (120) et cent dix-neuf (119) peuvent être transformés en réserve.

Face à ce dernier emplacement, nous avons l'emplacement numéro cent trente et un (131) et à côté les emplacements numéros cent trente-deux (132) et cent trente-trois (133). A côté des cages d'ascenseurs dénommées A1, nous remarquons la réserve numéro vingt-quatre (24) et ensuite les emplacements numéros cent trente-quatre (134), cent trente-cinq (135) et cent trente-six (136).

Viennent ensuite un sas et un autre local vide-ordures suivi des emplacements numéros cent trente-sept (137) et cent trente-huit (138).

A côté d'un autre sas et local vide-ordures, nous avons les emplacements numéros cent trente-neuf (139), cent quarante (140), et cent quarante et un (141).

Entre les cages d'ascenseurs B2 et A2, nous trouvons la réserve numéro vingt-cinq (25).

Article I/2. — Participation en copropriété.

Les parties communes spéciales de l'entité parcage sont distribuées en dix mille/dix-millièmes (10.000/10.000èmes) à répartir entre les emplacements de parcages.

Par le biais de la participation de l'ensemble de l'entité parcage dans les parties communes générales, chaque local privatif, outre sa copropriété et parties communes spéciales, acquiert également autant de dixmillièmes de sept pour cent neuf cent quatre-vingt-six millièmes de pour cent (7,986 %) des parties communes générales du complexe.

Article III/3. — Attribution de quotités

dans les parties communes spéciales, jointes à chacun des éléments privatifs de l'entité parcage.

Ces quotités indiquent également la quote-part incombant à chacun dans la répartition des charges communes, savoir :

1. Au niveau du troisième sous-sol :

Parcage n°	301-302 (emplacement double)		64/10.000
» n°	303		50/10.000
» n° ^{os}	304 à 307	4 x 45	180/10.000
» n°	308		43/10.000
» n°	309		41/10.000
» n°	310		33/10.000
» n°	311		29/10.000
» n°	312		28/10.000
» n° ^{os}	313 et 314	2 x 45	90/10.000
» n°	315		28/10.000
» n° ^{os}	316 et 317	2 x 41	82/10.000
» n°	318		45/10.000
» n°	319		50/10.000
» n°	320-321 (emplacement double)		64/10.000
» n° ^{os}	322 et 323	2 x 45	90/10.000
» n°	324		50/10.000
» n°	325-326 (emplacement double)		64/10.000
» n° ^{os}	327 à 333	7 x 45	315/10.000
» n° ^{os}	334 et 335	2 x 43	86/10.000
» n° ^{os}	336 à 347	12 x 45	540/10.000
» n° ^{os}	348 et 349	2 x 43	86/10.000
» n° ^{os}	350 à 370	21 x 45	945/10.000
» n° ^{os}	371 à 373	3 x 43	129/10.000
» n° ^{os}	374 à 379	6 x 45	270/10.000
» n°	380		33/10.000
Total troisième sous-sol :			3.435/10.000

2. Au niveau du deuxième sous-sol :

Parcage n°	201-202 (emplacement double)		64/10.000
» n°	203		50/10.000
» n° ^{os}	204 à 207	4 x 45	180/10.000
» n°	208		43/10.000
» n°	209		41/10.000
» n° ^{os}	210 à 214	5 x 50	250/10.000
» n°	215		28/10.000
» n° ^{os}	216 et 217	2 x 45	90/10.000
» n°	218		28/10.000
» n° ^{os}	219 à 224	6 x 45	270/10.000
» n° ^{os}	225 à 227	3 x 41	123/10.000
» n° ^{os}	228 à 230	3 x 45	135/10.000
» n°	231		43/10.000
» n°	232		28/10.000
» n° ^{os}	233 à 236	4 x 45	180/10.000
» n° ^{os}	237 et 238	2 x 38	76/10.000
» n°	239		41/10.000
» n° ^{os}	240 à 251	12 x 45	540/10.000
» n° ^{os}	252 à 254	3 x 43	129/10.000
» n° ^{os}	255 à 260	6 x 45	270/10.000
» n° ^{os}	261 à 263	3 x 43	129/10.000
» n° ^{os}	264 à 269	6 x 45	270/10.000
» n° ^{os}	270 et 271	2 x 41	82/10.000
» n°	272		45/10.000
» n°	273		50/10.000
» n°	274-275 (emplacement double)		64/10.000
» n° ^{os}	276 à 290	15 x 45	675/10.000
» n°	291		50/10.000
» n°	292-293 (emplacement double)		64/10.000
» n°	294		33/10.000
Total deuxième sous-sol :			4.071/10.000

3. Au niveau du premier sous-sol :

Parcage	n° 101		36/10.000
»	n°s 102 et 103	2 x 45	90/10.000
»	n°s 104 et 105	2 x 41	82/10.000
»	n°s 106 et 107	2 x 45	90/10.000
»	n° 108-109 (emplacement double)		68/10.000
»	n° 110		45/10.000
»	n° 111		43/10.000
»	n° 112		41/10.000
»	n° 113		38/10.000
»	n°s 114 et 115	2 x 36	72/10.000
»	n°s 116 à 126	11 x 45	495/10.000
»	n°s 127 à 130	4 x 41	164/10.000
»	n°s 131 à 133	3 x 45	135/10.000
»	n°s 134 à 136	3 x 43	129/10.000
»	n°s 137 et 138	2 x 41	82/10.000
»	n°s 139 à 141	3 x 43	129/10.000
»	n°s 142 à 150	9 x 45	405/10.000
»	n°s 151 à 153	3 x 43	129/10.000
»	n°s 154 et 155	2 x 45	90/10.000
»	n° 156		41/10.000
»	n°s 157 et 158	2 x 45	90/10.000
Total premier sous-sol :			2.494/10.000
TOTAL GENERAL :			10.000/10.000

Article 1/4. — Servitude de passage (communs généraux).

Les parties communes spéciales de l'entité parcage sont frappées d'une servitude de passage au profit des parties communes générales du complexe pour tout ce qui est la conséquence normale de la localisation, à ce niveau, des locaux « eau », « gaz », « électricité » et « téléphone ».

L'usage de cette servitude n'est soumis à aucune indemnité, mais interdiction est faite aux bénéficiaires de cette servitude d'encombrer, de manière permanente ou même occasionnelle les parties communes avec n'importe quel colis, paquet ou véhicule; la servitude n'est utilisable que le temps strictement nécessaire à l'usage prévu et sans que la circulation aisée des voitures puissent être restreinte par l'immobilisation d'un véhicule ou autrement.

Cette servitude s'exercera sous la responsabilité des copropriétaires titulaires de cette servitude, lesquels seront tenus d'assurer la responsabilité civile qu'ils encourent de ce chef.

Article 1/5. — Servitude de passage (communs spéciaux).

Les parties communes spéciales, aires de circulation, de l'entité parcage sont frappées d'une servitude de passage au profit des parties communes générales d'une part et d'autre part des parties communes spéciales des autres entités, en ce qui concerne l'accès aux ascenseurs qui aboutissent aux sous-sols et desservent les différents étages. L'utilisation de la servitude ainsi concédée, est limitée au seul bénéfice des personnes qui ont le droit d'accéder à ces étages, ou, encore, ayant droit d'accès aux parties communes générales définies plus haut.

Article 1/6. — Servitude de passage (communs spéciaux).

Les parties spéciales du sous-sol parcage, en l'occurrence l'aire de circulation, sont frappées d'une servitude de passage au profit des autres entités pour tout ce qui est nécessaire à l'usage normal des réserves.

Cette servitude s'exercera dans les mêmes conditions que celles qui ont été établies ci-dessus pour la servitude de passage (communs généraux).

Article 1/7. — Parcage cloisonné.

La Société I.B.S. se réserve le droit, en accord avec l'architecte, auteur des plans, et les autorités administratives de prévoir que un ou plusieurs emplacements de parcage seront isolés des emplacements voisins, par une cloison allant du sol au plafond, et des aires de circulation par une cloison semblable mais percée d'une porte permettant l'accès de la voiture.

Ultérieurement, tout copropriétaire d'un emplacement de parcage pourra toujours requérir, de l'organisme chargé de la gestion de l'entité parcage, avec l'accord des autorités administratives, l'autorisation de transformer son emplacement comme dit ci-dessus et cette autorisation

ne pourra lui être refusée dès lors qu'il se conforme aux normes des autorités administratives et que ce cloisonnement ne gêne pas le parcage ou la circulation.

Au cas où un parcage est cloisonné, son occupant devra jouir de son emplacement ainsi cloisonné selon la notion juridique de « bon père de famille ».

Article 1/8. — Réserves et emplacements de parcage.

Dans la mesure où l'une des réserves ne serait pas acquise par le propriétaire de l'emplacement voisin de ces réserves, l'emplacement de parcage sera frappé d'une servitude de passage au profit de la réserve correspondante, sans que, cependant, pareille servitude puisse rendre impropre à usage de parcage la superficie prévue.

En raison de cette servitude de passage, au cas où elle existe, un accord particulier devra être négocié entre le propriétaire du dit emplacement et le propriétaire de la réserve correspondante, si le premier désire, comme dit ci-dessus, cloisonner son emplacement; faute d'accord le cloisonnement de l'emplacement de parcage sera impossible.

Les réserves et les parcs cloisonnés devront être accessibles en tout temps à l'Association Intercommunale des Régies de Distribution d'Énergie.

Article 1/9. — Précisions (dalles sol et plafond).

La diversification en parties communes générales ou spéciales a été opérée dans la description.

La dalle plafond du premier sous-sol est partie commune spéciale, en mitoyenneté avec la dalle sol de la galerie du rez-de-chaussée.

Pour rappel : la dalle sol du troisième sous-sol est partie commune générale.

Article 1/10. — Dalle plafond. - Servitude.

La dalle plafond, de même que les colonnes et les murs, sont frappés au profit de tous et chacun des magasins de la galerie commerciale, d'une servitude : accrochage des appareils de climatisation et conditionnement d'air et passage des gaines de conduites électriques et d'amenée ou extraction d'air, ou le cas échéant, de conduites d'eau, avec empiètement sur le « volume » que représente le sous-sol.

CHAPITRE II. — REZ-DE-CHAUSSEE A USAGE COMMERCIAL ET MEZZANINE.

Article II/1. — Plan. - Description du rez-de-chaussée.

La description de ce niveau est donnée en fonction des plans deux mille cent quatre (2104) et deux mille deux cent quatre (2204).

Cette description est donnée en partant de la chaussée de Waterloo, dans le sens de l'aiguille d'une montre.

Le rez-de-chaussée se compose d'une galerie à usage commercial avec une issue, chaussée de Waterloo, une issue rue Emile Claus et une autre issue rue de Praetere.

a) Parties communes spéciales à l'entité commerciale :

Outre la dalle, sol et plafond, cette dernière en partie vers la chaussée de Waterloo, en mitoyenneté avec l'entité « bureau », nous avons les passages.

Dans le prolongement du passage vers la rue Saint-Georges, à l'endroit où ce dernier se dirige vers la rue de Praetere et la rue Emile Claus, nous trouvons une cage d'escalier dénommée neuf (9) menant à la mezzanine.

Nous remarquons également le long de la cage d'ascenseur C une cage d'escalier dénommée huit (8) menant à la mezzanine.

b) Parties communes spéciales à l'entité « bureau » :

Le long de la rue Emile Claus, nous trouvons deux halls d'entrée desservant cette entité. Dans ces halls, nous avons une cage d'escalier dénommée trois (3) et cinq (5) et les cages d'ascenseurs B 1 et B 2, parties communes spéciales aux entités parcs et bureau.

Dans ces halls aboutissent également les cages d'escaliers de secours dénommées un (1) et deux (2) qui sont des parties communes spéciales à l'entité parcage.

c) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle :

A côté des halls d'entrée des bureaux, nous avons les halls d'entrée desservant les appar-

temer
dénor
fait o
sur le
sert s

c
centr
et de

€
ramp

1
du p
trois

un-d
la c
quat
trois

le l
ving
de l

mér
cial

aut

d'a

qu:

au

toi

lie
ql

(6
la

bi
ci
(é
C

d
r.
3

t

r
c

ements avec les cages d'escaliers dénommées quatre (4) et six (1) et les cages d'ascenseurs dénommées A1 et A2, parties communes spéciales aux entités parcage et résidentielle. Il est fait observer que le hall dénommé quatre (4) avec les appartements qu'il dessert se trouve sur la commune d'Uccle, tandis que le hall dénommé six (6) avec les appartements qu'il dessert se trouve sur la commune d'Ixelles.

d) Parties communes spéciales aux entités parcage et commerciale : au milieu du couloir central de la galerie, nous relevons la cage d'escalier numéro sept (7) desservant le premier et deuxième sous-sols et la galerie commerciale.

e) Parties communes spéciales à l'entité parcage : rue Saint-Georges, nous trouvons la rampe d'accès menant aux parcsages.

f) Parties communes spéciales aux entités parcage, commerciale et « bureau » : le long du passage, nous remarquons un sas et une cage d'ascenseur dénommée C desservant ces trois entités.

g) Parties privatives :

Au coin de la chaussée de Waterloo et de la rue de Praetere, nous trouvons le magasin un-deux-sept-treize (1-2-7-13) à côté de celui-ci le magasin trois-huit (3-8), formant le coin de la chaussée de Waterloo et l'entrée de la Galerie; viennent ensuite les magasins numéros quatorze - quinze - seize - dix-sept - dix-huit - dix-neuf - vingt - vingt et un - vingt-deux - vingt-trois - vingt-quatre (14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24).

Observation faite que les magasins quatorze (14) à vingt-quatre (24) possèdent une vitrine le long du couloir de la Galerie commerciale et de la rue de Praetere. Le magasin numéro vingt-quatre (24) est situé à l'angle du couloir central de la Galerie et de l'issue menant à la rue de Praetere.

A l'angle de la rue de Praetere et de la rue Saint-Georges, nous trouvons le magasin numéro quarante-deux (42); celui-ci a également ses vitrines dans le couloir de la galerie commerciale et plus spécialement sur l'issue menant à la rue de Praetere.

Ce magasin a la jouissance exclusive du trottoir entourant son magasin sous réserve des autorisations administratives.

Derrière la cage d'escaliers numéro neuf (9) menant à la mezzanine, au-dessus de la rampe d'accès vers les parcsages, nous avons une réserve.

A l'angle de la rue Saint-Georges et de la rue Emile Claus, nous avons le magasin numéro quarante-six (46).

Ce magasin a la jouissance exclusive du trottoir entourant son magasin sous réserve des autorisations administratives.

A l'angle formé par la rue Emile Claus et l'issue de la Galerie vers cette rue, nous constatons le magasin numéro quarante-cinq (45).

A l'intérieur de la Galerie, entre le magasin numéro quarante-cinq (45) et la cage d'escaliers numéro neuf (9) menant à la mezzanine, nous trouvons le magasin numéro quarante-quatre (44).

Entre l'issue vers la rue Saint-Georges et le hall d'entrée des appartements numéro six (6), nous avons le magasin numéro quarante-sept (47) et derrière lui, le long de l'issue vers la rue Saint-Georges, le magasin numéro quarante-trois (43).

Le long du couloir de la Galerie, contournant les halls d'entrée des appartements et des bureaux dénommés six-cinq (6-5), nous trouvons deux vitrines privatives : la première étant celle située dans le couloir central de la Galerie, derrière les halls d'entrée numéros six-cinq (6-5) dénommé a; la seconde étant celle qui forme l'angle du couloir vers l'issue rue Emile Claus et qui jouxte le magasin numéro quarante-trois (43) dénommée b.

Entre le hall d'entrée des bureaux dénommé cinq (5) et le hall d'entrée des appartements dénommé quatre (4), le long de la rue Emile Claus, nous observons les magasins numéros quarante et un - quarante - trente-neuf - trente-huit - trente-sept - trente-six - trente-cinq (41-40-39-38-37-36-35).

Toujours le long de la rue Emile Claus, à côté du hall d'entrée des bureaux dénommés trois (3), nous trouvons le magasin numéro dix (10).

A l'angle de la rue Emile Claus et de la chaussée de Waterloo, nous trouvons le magasin numéro six (6) et à côté de ce dernier, le long de la chaussée de Waterloo, le magasin numéro cinq (5). Il est fait observer que les magasins quarante et un (41) à trente-cinq (35) et les ma-

gasins numéros dix - six - cinq (10-6-5) n'ont pas de vitrine donnant sur le couloir de la Galerie commerciale.

A l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'entrée de la Galerie, nous avons le magasin numéro quatre (4).

Viennent ensuite le long du couloir central de la Galerie, les magasins neuf (9) - onze (11) - douze (12) - vingt-cinq (25) - vingt-six (26) - vingt-sept (27) - vingt-huit (28) - vingt-neuf (29) - trente (30) - trente et un (31) - trente-deux (32) - trente-trois (33) - trente-quatre (34).

Entre les magasins numéros vingt et un (21) et vingt-trois (23), nous avons une vitrine publicitaire privative, devant le mur de la cage d'ascenseur C.

Article II/2. — Plan description de la mezzanine.

La description de ce niveau est donnée en fonction des plans numéros deux cent cinq (205) et deux mille cent cinq (2105).

Il est fait observer que cet étage n'est construit que sur une partie de la surface de la Galerie commerciale étant celle vers la rue Saint-Georges.

A. Généralités.

L'accès à cette mezzanine se fait soit par la cage d'escalier dénommée neuf (9), partie commune spéciale à cette entité, soit par la cage d'escalier dénommée huit (8), partie commune spéciale à cette entité, soit par l'ascenseur C, partie commune spéciale aux entités parage, commerciale et « bureau ».

A cet étage, à l'arrivée de la cage d'escalier dénommée huit (8) nous avons un sas qui conduit aux sanitaires hommes et dames, parties communes spéciales à l'entité commerciale.

Au centre de cet étage, nous trouvons la cage d'escalier dénommée cinq (5) desservant l'entité « bureau »; derrière la cage d'escalier, les cages d'ascenseurs dénommées B2, parties communes spéciales à cette entité et à l'entité parage.

Le long de ces cages, deux réserves privatives et entre les cages d'ascenseurs B2 et A2, une autre réserve.

A côté de la cage d'escalier dénommée cinq (5), nous trouvons la cage d'escaliers dénommée six (6) desservant les appartements et partie commune de ceux-ci et une réserve privative.

Derrière cette cage d'escalier, nous remarquons les cages d'ascenseurs, dénommées A2, parties communes spéciales aux entités parage et résidentielle. Il est précisé que la dalle sol est partie commune spéciale de l'entité commerciale, de même que la dalle plafond, cette dernière en mitoyenneté avec l'entité « bureau ».

Il est fait observer qu'à ce niveau, nous avons également un local privatif avec deux annexes accessibles uniquement par la cage d'escalier dénommée trois (3).

Ce local privatif se situe au-dessus des halls d'entrée des bureaux et des appartements rue Emile Claus (sur Uccle) avec une annexe au-dessus de la cage d'escalier dénommée un (1) et l'autre à côté de la cage d'ascenseur dénommée B1.

B. Parties privatives.

Dans le but de faciliter la vente et de permettre à des tiers de devenir propriétaires d'une partie de cet étage, le promoteur déclare vouloir se réserver, en particulier pour les surfaces non décrites :

1°) la division privative de ce niveau en fonction des demandes des futurs acquéreurs et la fixation des quotités en copropriété et en charges par mètres carrés acquis. Il est fait observer que la quote-part en copropriété spéciale de l'entité commerciale de ce niveau s'élève à mille huit cent soixante-huit/dixmillièmes (1.868/10.000^e) et la quote-part dans les charges à mille quatre cent onze/dixmillièmes (1.411/10.000^e).

2°) la détermination de l'affectation de ce niveau.

Article II/3. — Participation en copropriété.

Les parties communes spéciales de la galerie commerciale sont distribuées en dix-mille/dixmillièmes, à répartir entre les divers magasins de la galerie commerciale et de la mezzanine.

Par le biais de la participation de l'ensemble « Galerie Commerciale » et « Mezzanine » dans les parties communes générales, chaque local privatif, outre sa copropriété en parties

commune
trois cent
du compl

Artic

dans les
merciale

1. A

Mag

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

,

Tot

,

,

,

,

,

de

,

,

,

communes spéciales, acquiert également autant de dixmillièmes de trente et un pour cent trois cent nonante-trois millièmes de pour cent (31,393 %), des parties communes générales du complexe.

Article II/4. — Attribution de quotité.

dans les parties communes spéciales jointes à chacun des éléments privatifs de l'entité commerciale :

1. Au rez-de-chaussée :

Magasin n° 1-2-7-13	1.002/10.000
» n° 3-8	632/10.000
» n° 4	316/10.000
» n° 5	288/10.000
» n° 6	316/10.000
» n° 9	230/10.000
» n° 10	316/10.000
» n° 11	201/10.000
» n° 12	230/10.000
» n° 14	95/10.000
» n° 15	95/10.000
» n° 16	98/10.000
» n° 17	144/10.000
» n° 18	144/10.000
» n° 19-20	219/10.000
» n° 21-22	207/10.000
» n° 23	98/10.000
» n° 24	115/10.000
» n° 25	86/10.000
» n° 26	86/10.000
» n° 27	155/10.000
» n° 28	126/10.000
» n° 29	115/10.000
» n° 30	104/10.000
» n° 31	104/10.000
» n° 32	115/10.000
» n° 33	115/10.000
» n° 34	115/10.000
» n° 35	144/10.000
» n° 36	144/10.000
» n° 37	144/10.000
» n° 38	144/10.000
» n° 39	144/10.000
» n° 40	144/10.000
» n° 41	201/10.000
» n° 42	417/10.000
» n° 43	135/10.000
» n° 44	120/10.000
» n° 45	149/10.000
» n° 46	224/10.000
» n° 47	149/10.000
Vitrine a	3/10.000
Vitrine b	3/10.000

Total rez-de-chaussée : 8.132/10.000^e

2. A la mezzanine :

Total mezzanine et local privatif 1.868/10.000^e

TOTAL GENERAL : 10.000/10.000^e

Article II/5. — Tableau de répartition des frais de l'entité commerciale.

Cette entité supportera seule, suivant le tableau de répartition qui suit les frais d'entretien, de remplacement, les taxes et les assurances des postes suivants :

- Ascenseur dénommé C.
- Eclairage des trottoirs sous les arcades « RIVOLI ».
- Bacs à fleurs situés chaussée de Waterloo et rue Saint-Georges.
- Taxes d'encorbellement.

— Siliconage et nettoyage des arcades « RIVOLI » à concurrence de quatre-vingts pour cent (80 %).

Ces postes n'excluent naturellement pas d'autres postes propres à cette entité comme par exemple les assurances.

1. Rez-de-chaussée :

Magasin n° 1-2-7-13	683/10.000
» n° 3-8	392/10.000
» n° 4	173/10.000
» n° 5	178/10.000
» n° 6	185/10.000
» n° 9	181/10.000
» n° 10	337/10.000
» n° 11	160/10.000
» n° 12	238/10.000
» n° 14	110/10.000
» n° 15	105/10.000
» n° 16	110/10.000
» n° 17	176/10.000
» n° 18	171/10.000
» n° 19-20	249/10.000
» n° 21-22	276/10.000
» n° 23-24	358/10.000
» n° 25-26	196/10.000
» n° 27	232/10.000
» n° 28	170/10.000
» n° 29	152/10.000
» n° 30	124/10.000
» n° 31	147/10.000
» n° 32	156/10.000
» n° 33	160/10.000
» n° 34	160/10.000
» n° 35	154/10.000
» n° 36	154/10.000
» n° 37	154/10.000
» n° 38	153/10.000
» n° 39	159/10.000
» n° 40	154/10.000
» n° 41	239/10.000
» n° 42	765/10.000
» n° 43	198/10.000
» n° 44	250/10.000
» n° 45	138/10.000
» n° 46	261/10.000
» n° 47	220/10.000
Vitrine a	3/10.000
Vitrine b	3/10.000
	<hr/>
	8.589/10.000

2. Mezzanine.

Total mezzanine et local privatif : 1.411/10.000

TOTAL GENERAL : 10.000/10.000

Article II/6. — Exclusivité d'exploitation.

Pour une durée de trente ans à dater des présentes (la société comparante se réserve la concession exclusive de toute autorisation d'exploitation du passage de la Galerie proprement dite, niveau rez-de-chaussée sur le terrain propre du complexe, entre autres pour toute exposition, manifestation, cérémonie.

Elle pourra stipuler pour une durée excédant de cinq ans maxima la période de trente années ci-dessus mentionnée.

A titre de servitude de « ne pas faire » réciproque entre tous, les locaux commerciaux de l'entité commerciale pourront faire l'objet d'une exclusivité.

ngts pour
omme par
683/10.000
392/10.000
173/10.000
178/10.000
185/10.000
181/10.000
337/10.000
160/10.000
238/10.000
110/10.000
105/10.000
110/10.000
176/10.000
171/10.000
249/10.000
176/10.000
158/10.000
96/10.000
132/10.000
70/10.000
52/10.000
24/10.000
47/10.000
56/10.000
60/10.000
60/10.000
54/10.000
54/10.000
54/10.000
53/10.000
59/10.000
54/10.000
39/10.000
35/10.000
38/10.000
50/10.000
38/10.000
31/10.000
20/10.000
3/10.000
3/10.000
39/10.000
1/10.000
0/10.000
serve la
prement
te expo-
ente an-
iaux de

Le promoteur déclare qu'une exclusivité d'exploitation de « débits de boissons soumis à une taxe d'ouverture » a été accordée au magasin numéro quarante-deux (42).

Toutefois, les magasins numéros un-deux-sept-treize (1-2-7-13); trois-huit (3-8), quatorze (14), quinze (15), seize (16), dix-sept (17), dix-huit (18), dix-neuf (19), vingt (20), vingt et un (21), vingt-deux (22), vingt-cinq (25), vingt-six (26), vingt-huit (28) et trente (30) ne sont pas concernés par cette servitude.

Cette servitude est opposable à tous, autant propriétaires que locataires, sauf les réserves ci-avant décrites.

Article II/7. — Servitudes.

La dalle plafond de la mezzanine ainsi que les éléments « RIVOLI » sont frappés au profit des quatre entités d'une servitude d'accrochage de tous appareils quelconques, de gaines, de conduites électriques, d'amenée ou d'extraction d'air ou, le cas échéant, de conduite d'eau, avec empiètement sur le « volume ».

CHAPITRE III : ETAGE A AFFECTATION VARIABLE. APPELE ETAGE « BUREAU »

Article III/1 — Plans - Description.

La description est donnée en fonction du plan numéro deux cent six (206).

A. Généralités.

L'accès à cet étage se fait soit par les ascenseurs dénommés B1 et B2, partie commune spéciale à cette entité et l'entité parcage, soit par l'ascenseur dénommé C, partie commune spéciale aux entités parcage, commerciale et « bureau » soit par les cages d'escaliers dénommées trois (3) et cinq (5), partie commune spéciale à cette entité.

Derrière les ascenseurs dénommés B1 et B2, nous avons les cages d'ascenseurs dénommées A1 et A2 et desservant l'entité résidentielle et l'entité parcage, parties communes spéciales à ces deux entités.

A côté des cages d'escaliers dénommées trois (3) et cinq (5), nous trouvons les cages d'escaliers dénommées quatre (4) et six (6) desservant l'entité résidentielle partie commune spéciale de cette entité.

Nous avons à divers endroits des patios et deux sas menant aux toilettes hommes et dames, parties communes spéciales à cette entité.

B. Parties privatives :

Dans le but de faciliter la vente, la société se réserve la division privative de ce niveau en fonction des demandes des futurs acquéreurs ainsi que fixation des quotités en copropriété et en charges.

L'ensemble des quotités étant dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000èmes).

Article III/2. — Réserve de droits.

La société se réserve expressément le droit, sans l'intervention des copropriétaires, ni recours d'eux et par dérogation au règlement général de copropriété et à ce qui est dit ci-avant :

a) de donner une affectation déterminée à ce niveau;

b) de modifier ceux-ci au cours de la construction pour répondre aux desiderata et aux prescriptions des autorités compétentes aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes ou privatives.

c) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des parties privatives comme elle le jugera opportun; de diviser les parties privatives de ce niveau suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de distribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, le tout de son propre chef.

Ces modifications pourront avoir lieu sans intervention ni autorisation des propriétaires ayant déjà acquis un ou des locaux privatifs dans l'immeuble.

Elles devront obligatoirement être renseignées aux notaires soussignés, et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées, sauf, comme dit ci-dessus, l'accord des acquéreurs intéressés et pour autant que les modifications soient permises par les réserves ci-dessus.

Article III/3. — Participation en copropriété :

Les parties communes spéciales de l'entité « bureau » sont distribuées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes), à répartir entre les diverses parties privatives.

Par le biais de la participation de l'ensemble de ce niveau « bureau » dans les parties communes générales, chaque local privatif, outre sa copropriété en parties communes spéciales, acquiert également autant de dix millièmes de dix pour cent cinq cent trent-neuf millièmes de pour cent (10,539 %) des parties communes générales du complexe.

Article III/4. — Attribution de quotités :

Le promoteur se réserve le droit de répartir équitablement en fonction des ventes les quotités en copropriété et en charge dans les parties communes spéciales de cette entité.

Il est fait observer que cette entité supportera seule les frais d'entretien, de remplacement, les taxes et les assurances des ascenseurs dénommés B1 et B2, le siliconage et le nettoyage des arcades « RIVOLI » à concurrence de vingt pour cent (20 %) et l'entretien des patios.

L'ascenseur dénommé C ne pourra être utilisé qu'à titre exceptionnel par cette entité.

CHAPITRE IV : ENTITE RESIDENTIELLE.

Article IV/1. — Plan - Description.

La description des différents niveaux se fera au vu des plans suivants :

- 1) Plan numéro deux cent sept (207) pour le niveau zéro.
- 2) Plan numéro deux cent huit (208) pour les étages un (1) - deux (2) et trois (3).
- 3) Plan numéros deux cent neuf (209) pour les étages quatre (4) - cinq (5) - six (6).
- 4) Plan numéro deux cent dix (210) pour l'étage sept (7)
- 5) Plan numéro deux cent onze (211) pour l'étage technique.

Il est fait observer que l'entité résidentielle est bâtie en recul des autres constructions, ce recul formant une esplanade qui est partie commune générale.

A. — Les parties communes spéciales à cette entité sont :

1) Au niveau zéro :

a) Les sas et les cages d'escaliers dénommées quatre (4) et six (6), les cages d'ascenseurs dénommées A1 et A2 et les dégagements menant aux divers appartements privatifs.

Dans ces dégagements, nous remarquons un vide-ordure.

b) Nous remarquons également comme partie commune spéciale à cette entité un appartement destiné au concierge situé sur la commune d'Ixelles, en face des ascenseurs A2. Cet appartement comprend un hall d'entrée avec un water-closet menant au living dans lequel se trouve la cuisine.

A droite du living, nous avons la chambre avec la salle de bains, comprenant une baignoire, un lavabo et un bidet.

Le long du living et de la chambre à coucher, nous trouvons une terrasse, partie commune spéciale à cette entité.

2) Au niveau des étages un (1) à six (6).

A chaque étage, nous avons les sas et les cages d'escaliers dénommés quatre (4) et six (6), les cages d'ascenseurs dénommées A1 et A2 et les dégagements menant aux divers appartements privatifs. Dans ces dégagements, nous remarquons un vide-ordures.

3) Au niveau du septième (7ème) étage.

Outre les diverses parties communes décrites aux étages un (1) à six (6), nous avons les cages d'escaliers dénommées dix (10) - onze (11) menant à l'étage technique.

4) Au niveau de l'étage technique :

L'arrivée des cages d'escaliers dénommées dix (10) et onze (11), les halls communs avec leur vide-ordures.

A cet étage nous trouvons les sas et les machineries des ascenseurs A1 et A2, parties communes spéciales aux entités parcage et résidentielle.

Nous avons également comme parties communes générales les locaux techniques des chaufferies, d'extraction, les groupes électrogènes de secours, la toiture, les corniches.

B) 1) Les parties privatives de l'entité résidentielle se répartissent en six types d'appartements différents, à l'exception des parties privatives situées à l'étage technique et qui seront décrites infra.

1) Les appartements des types (A+B) et (T+R) se composent d'un sas d'entrée avec un vestiaire, suivi d'un hall dans le prolongement duquel se trouve le living et à côté la cuisine avec un accès vers le living et le hall. Le living et la cuisine donnent sur une terrasse. Le hall dessert également le hall de nuit à l'extrémité duquel se situe la chambre numéro un (1) avec une salle de bain, contre cette dernière un water-closet et un débarras; à côté de la chambre numéro un (1), nous trouvons la chambre numéro deux (2) et la chambre numéro trois (3). A côté de cette dernière chambre nous avons une seconde salle de bains. Les trois chambres donnent accès à une terrasse.

2) Les appartements de types A-J-K-T se composent d'un sas suivi d'un hall dans le prolongement duquel se trouve le living et à côté la cuisine avec un accès vers le living et le hall.

Le living et la cuisine donnent sur une terrasse.

Le hall dessert également un hall de nuit avec d'un côté les chambres numéros un (1) et deux (2) et de l'autre un local douche, un water-closet avec lave-mains et une salle de bains. Les chambres numéros un (1) et deux (2) donnent accès à une terrasse.

3) Les appartements des types D-I-N-S se composent d'un hall d'entrée avec un water-closet, d'un living avec d'un côté la cuisine et de l'autre la chambre avec une salle de bains.

La cuisine, le living et la chambre donnent sur une terrasse.

4) Les appartements de type F-P se composent d'un hall d'entrée avec un water-closet, d'un living dans lequel se trouve une cuisine.

A côté du living se trouve la chambre et la salle de bains. Le living et la chambre donnent accès à une terrasse.

5) Les appartements des types Fpie - Ppie

Ces types d'appartements ont la même disposition que les appartements des types F-P sauf qu'ils sont diminués de la surface prise par la cage d'escaliers menant à l'étage technique.

Cette cage d'escaliers partie commune spéciale à l'entité résidentielle a pour effet de réduire la surface de la salle de bains, du hall et de la cuisine.

6) Les appartements des types B-C-E-G-H-L-M-O-Q-R, (studios) se composent d'un sas dans lequel se trouve une kitchenette et qui conduit à la pièce de séjour et sur une terrasse. A côté du sas se trouve la salle de bains.

2) Ces divers types d'appartements se situent :

1. Au niveau zéro : en partant de la chaussée de Waterloo, l'appartement du type A, s'étendant sur toute la largeur du complexe; à côté de ce dernier vers la rue de Praetere, nous remarquons deux studios des types B et C; face à ces studios vers la rue Emile Claus, l'appartement de type D, à côté de ce dernier, nous avons le studio de type E, face à ce studio vers la rue de Praetere, nous trouvons l'appartement de type F et à côté deux studios de types G et H et vers la rue Emile Claus, l'appartement de type I.

Nous avons ensuite faisant toute la largeur du complexe, deux appartements de types J et K.

Viennent ensuite, donnant sur la rue de Praetere, deux studios du type L et du type M et en face, donnant sur la rue Emile Claus, l'appartement du type N et à côté de ce dernier un studio de type O.

Face à ce studio et au sas desservant les ascenseurs A2, nous remarquons la conciergerie, partie commune spéciale à l'entité résidentielle.

A côté de cette dernière, nous trouvons deux studios de types Q et R et en face de ceux-ci, donnant rue Emile Claus, l'appartement du type S. Vient ensuite l'appartement du type T, formant le coin entre les rues Emile Claus, rue Saint-Georges et la rue de Praetere.

2. Aux niveaux des étages un (1) - deux (2) - trois (3) :

La répartition des différents types d'appartements est la même que celle du niveau zéro avec un appartement privatif du type P à la place de la conciergerie.

3. Aux niveaux des étages quatre (4) - cinq (5) - six (6) :

La répartition des différents types d'appartements est la même que celle des étages un (1) - deux (2) - trois (3) à l'exception des appartements situés aux deux extrémités du complexe, c'est-à-dire :

a) l'appartement du type A et le studio voisin du type B situés aux coins de la rue Emile Claus, de la chaussée de Waterloo et de la rue de Praetere, sont remplacés par un appartement du type A+B.

b) l'appartement du type T et le studio voisin du type R situés aux coins de la rue Emile Claus, la rue Saint-Georges et la rue de Praetere, sont remplacés par un appartement du type T+R.

4. Au niveau du septième étage :

La répartition des différents types d'appartements à cet étage est la même que celle des étages quatre (4) - cinq (5) - six (6) à l'exception des appartements des types F et P situés le long de la rue de Praetere; ces appartements sont remplacés par les appartements des types Fpie et Ppie.

5. Au niveau de l'étage technique :

Un appartement privatif de chaque côté du hall commun qui seront aménagés au gré des acquéreurs.

Ces appartements possèdent également deux terrasses privatives donnant l'une sur la rue Emile Claus et l'autre sur la rue de Praetere.

Article IV/2. — Participation en copropriété :

Les parties communes spéciales de l'entité résidentielle sont distribuées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000èmes) à répartir entre les diverses parties privatives.

Par le biais de la participation de l'ensemble de cette entité dans les parties communes générales, chaque local privatif, outre sa copropriété en parties communes spéciales acquiert également autant de dixmillièmes de cinquante pour cent quatre-vingt-deux millièmes de pour cent (50,082 %) des parties communes générales du complexe.

Article IV/3. — Attribution de quotité :

dans les parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'entité résidentielle.

Ces quotités indiquent également la quote-part incombant à chacun dans la répartition des charges.

Cette entité supportera seule, suivant le tableau de répartition qui suit les frais d'entretien, de remplacement, les taxes et les assurances des postes suivants :

- ascenseurs dénommés A1 et A2;
- Esplanade sauf l'étanchéité;
- Eléments pignons et balcons

PARTIES COMMUNES SPECIALES DE L'ENTITE RESIDENTIELLE :

1. Au niveau zéro :

Appartement type A	142/10.000
» B	30/10.000
» C	30/10.000
» D	60/10.000
» E	30/10.000
» F	60/10.000
» G	30/10.000
» H	30/10.000
» I	57/10.000
» J	142/10.000
» K	142/10.000
» L	30/10.000

A reporter : 783/10.000

		Reports :	783/10.000	
niveau zéro	»	» M	30/10.000	
	»	» N	60/10.000	
	»	» O	30/10.000	
	»	» Q	30/10.000	
	»	» R	30/10.000	
des étages rémités du	»	» S	59/10.000	
	»	» T	142/10.000	
		TOTAL NIVEAU ZERO :	<hr/>	1.164/10.000 ^e

2. Au niveau des étages 1 - 2 - 3 :

	Appartement type	A	142/10.000	
	»	» B	30/10.000	
rue Emile r un appar-	»	» C	30/10.000	
	»	» D	60/10.000	
ent du type	»	» E	30/10.000	
	»	» F	60/10.000	
	»	» G	30/10.000	
que celle es F et P es apparte-	»	» H	30/10.000	
	»	» I	57/10.000	
	»	» J	142/10.000	
	»	» K	142/10.000	
gés au gré	»	» L	30/10.000	
	»	» M	30/10.000	
une sur la	»	» N	60/10.000	
	»	» O	30/10.000	
	»	» P	60/10.000	
	»	» Q	30/10.000	
	»	» R	30/10.000	
	»	» S	59/10.000	
1 dix mille/	»	» T	142/10.000	
		TOTAL ETAGES 1 à 3	<hr/>	1.224/10.000 x 3 = 3.672/10.000 ^e

3. Au niveau des étages 4 - 5 - 6 :

	Appartement type	A+B	172/10.000	
	»	» C	30/10.000	
	»	» D	60/10.000	
	»	» E	30/10.000	
ésidentielle.	»	» F	60/10.000	
répartition	»	» G	30/10.000	
	»	» H	30/10.000	
frais d'en-	»	» I	57/10.000	
	»	» J	142/10.000	
	»	» K	142/10.000	
	»	» L	30/10.000	
	»	» M	30/10.000	
	»	» N	60/10.000	
	»	» O	30/10.000	
	»	» P	60/10.000	
	»	» Q	30/10.000	
	»	» S	59/10.000	
	»	» T+R	172/10.000	
		TOTAL ETAGES 4 à 6	<hr/>	1.224/10.000 x 3 = 3.672/10.000 ^e

4. Au niveau du septième étage :

	Appartement type	A+B	172/10.000	
	»	» C	30/10.000	
	»	» D	60/10.000	
	»	» E	30/10.000	
	»	» F/pie	54/10.000	
	»	» G	30/10.000	
	»	» H	30/10.000	
	»	» I	57/10.000	
		A reporter :	<hr/>	463/10.000
				8.971/10.000 ^e

	Reports :	463/10.000	
»	» J	142/10.000	
»	» K	142/10.000	
»	» L	30/10.000	
»	» M	30/10.000	
»	» N	60/10.000	
»	» O	30/10.000	
»	» P/pie	54/10.000	
»	» Q	30/10.000	
»	» S	59/10.000	
»	» T+R	172/10.000	
TOTAL SEPTIEME ETAGE			1.212/10.000 ^e
5. Au niveau de l'étage technique : à répartir			280/10.000 ^e
TOTAL GENERAL :			<u>10.000/10.000^e</u>

Article IV/4. — Réserve de droits.

La société comparante se réserve le droit d'empiéter sur les parties communes en apportant des modifications à la distribution des appartements prévues ci-avant, mais il va de soi que ces modifications ne peuvent être de nature à modifier le bon usage des parties communes.

L'aménagement intérieur des parties privatives non vendues pourra être modifié par le promoteur, en accord avec l'architecte de l'immeuble.

Les parties privatives peuvent être rendues communes.

Le promoteur se réserve expressément le droit, sans intervention des autres copropriétaires, de diviser ou de joindre les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux et d'un ou de plusieurs appartements suivant les variantes qu'il estimera utiles et de procéder en conséquence à la redistribution des quotités indivises et non vendues.

Lors de l'aliénation d'un appartement ainsi modifié, il sera joint à l'acte authentique de vente, un plan déterminant la modification et une note reprenant la modification apportée à l'attribution des quotités.

Le promoteur se réserve également le droit d'incorporer les parties privatives non vendues aux parties communes ainsi que donner la jouissance exclusive, à un ou plusieurs copropriétaires, des terrasses situées à l'étage technique, parties communes générales.

Suivent les signatures.

Enregistré quarante-cinq rôles, sans renvoi, à Uccle A.C. et Succ. I., le quinze avril mil neuf cent septante-sept. Vol. 6/10, fol. 49, case 26. Reçu : deux cent vingt-cinq francs.
Le Receveur a.i. (signé) E. HAUTIER.

**ANNEXE DEUX.
LIVRE DEUX.**

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

TITRE I. — Règlement d'ordre intérieur général.

Article 1/1. — But.

Le présent règlement d'ordre intérieur a pour but d'assurer harmonieusement la vie en commun et son respect est imposé à tous propriétaires, usufruitiers, locataires, usagers, et caetera. Si le promoteur, auteur du présent règlement, reste propriétaire d'un ou plusieurs locaux privatifs, le respect des clauses et conditions ci-dessous lui sera imposé à lui comme à tous les autres intéressés, sauf dérogations expresses.

Article 1/2. — Applicabilité.

Le présent règlement est applicable aux parties communes générales du complexe comportant l'entité parcage, l'entité commerciale, l'entité bureau et l'entité résidentielle, avec des répercussions sur ces entités.

Il comporte également les règles de coordination qui doivent permettre aux quatre entités citées de vivre séparément et indépendamment l'une de l'autre, sans cependant nuire à l'unité et l'harmonie du complexe.

Article 1/3. — Conseil Général.

Il est établi un conseil général du complexe, composé de sept membres, soit un délégué de l'entité parcage, deux délégués de l'entité commerciale, un délégué de l'entité bureau et trois délégués de l'entité résidentielle en raison de la nécessité de voir ce conseil général statuer le cas échéant, dans les délais les plus brefs tout en étant en nombre (c'est-à-dire la moitié, plus un, de ses membres), il est loisible au groupement (voir infra) qui désigne son ou ses délégués de doubler cette désignation d'une suppléance comportant autant de membres qu'il y a de délégués; tout délégué qui ne pourrait assister à une séance du conseil général est tenu, lorsqu'il y a une suppléance effective, de demander par les voies les plus rapides à cette suppléance (un ou deux membres) de le remplacer à la réunion projetée et, ce, jusqu'au moment où il a épuisé le rôle des suppléants

Si lors d'une première réunion, le conseil général n'est pas en nombre, une nouvelle réunion sera convoquée, par lettre recommandée, dans les quinze jours suivants, avec ordre du jour identique, convocation toujours adressée aux membres effectifs; lors de la seconde réunion, le conseil général statuera valablement, quel que soit le nombre de membres (effectifs et/ou suppléants) présents.

Article 1/4. — Présidence. - Secrétariat.

Le Conseil général est présidé par un délégué, élu à la majorité simple pour une durée d'un an; ce mandat peut être renouvelé.

Le secrétariat est assuré soit par un membre du conseil général désigné à cette fin pour une durée de un an, soit par le gérant, lequel a, en tout état de cause, droit d'assister aux réunions du conseil général, avec voix consultative et non délibérative.

Article 1/5. — Convocations. - Réunions.

Les convocations aux réunions du conseil général sont envoyées quinze jours avant la date prévue pour la réunion, sauf cas d'urgence, à motiver dans la convocation.

Le Conseil se réunit à l'endroit désigné dans la convocation, laquelle est lancée par le secrétariat sous la signature du président du conseil général ou sous la signature du gérant; le président ou le gérant ont l'obligation de convoquer dans les cinq jours lorsque quatre membres du Conseil général les en requièrent. Si l'un des deux n'obtempère pas, l'obligation repose toute entière sur l'autre.

L'ordre du jour est composé par l'autorité qui convoque et, dans l'hypothèse d'une convocation à la demande de quatre membres du conseil général, par ces quatre membres.

Article 1/6. — Votes.

Le Conseil général statue à la majorité simple des votes valablement émis, les abstentions n'étant pas comptées.

En cas de partage de voix, celle du président n'est pas prépondérante et la proposition introduite est considérée comme rejetée.

Pour pouvoir voter, il faut être présent et, en dehors des suppléants dont il a été question plus haut, aucune représentation n'est admise.

Article I/7. — Compétences générales.

Le conseil général gère les parties communes générales du complexe, le mot gestion ayant son sens le plus large; il prend des décisions qui s'imposent aux quatre entités, entre autres en matière d'entretien, de réparations, de sauvegarde du patrimoine commun, avec les charges financières que comportent cette mission, charges financières qui sont supportées à concurrence de sept pour cent neuf cent quatre vingt-six millièmes de pour cent (7,986 %) par l'entité parcage, trente et un pour cent trois cent nonante-trois millièmes de pour cent (31,393 %) par l'entité commerciale, dix pour cent cinq cent trente-neuf millièmes de pour cent (10,539 %) par l'entité bureau et cinquante pour cent quatre vingt-deux millièmes de pour cent (50,082 %) par l'entité résidentielle; ces charges seront réparties ensuite au sein de chaque entité, entre les divers copropriétaires, au prorata des quotes-parts en copropriété et indivision forcée attribuées aux locaux dont ils sont propriétaires, à l'exception des frais supportés exclusivement par une ou plusieurs entités dont il a été question supra.

Le Conseil général a, dans le cadre de cette mission, le droit d'imposer, en particulier, aux quatre entités, le versement d'une provision destinée à alimenter la trésorerie en matière de dépenses à engager pour les parties communes générales.

Article I/8. — Précisions diverses.

a) Lorsqu'une compétence particulière est reconnue au conseil général, soit par le statut réel, soit par le règlement d'ordre intérieur de chacune des quatre entités, le conseil général statue en cette matière de la façon indiquée ci-dessus.

b) Dans la mesure où il est appelé à statuer en qualité d'arbitre lors des différends nés entre des entités du complexe, à l'occasion de l'usage de l'une ou l'autre des servitudes qui sont prévues dans les statuts réels, et qu'il ne peut se départager, il sera formé après constatation de partage des voix, une commission qui rendra une sentence obligatoire et pour le Conseil général et pour les entités intéressées, dans un délai qui ne peut être supérieur à un mois après la constatation du partage des voix au sein du Conseil général.

Cette commission se composera :

- de l'architecte, auteur des plans, ou de son successeur;
- du notaire détenteur de la minute du statut de copropriété ou de son successeur;
- du gérant de l'immeuble.

Architecte et notaire ont le droit de se faire représenter par un délégué. Si des frais sont entraînés par le fonctionnement de cette commission, y compris ceux résultant de consultations de tiers, ils seront portés à charge de l'entité ou des entités succombantes.

c) Cette procédure est également d'application lorsque le conseil général doit, dans le cadre de sa compétence - ou même pour statuer sur celle-ci - prendre une décision et ne peut se départager.

Article I/9 — Périodicité des réunions.

Le conseil général du complexe se réunit au moins une fois l'an, dans le mois qui suit la dernière des quatre assemblées générales des entités, au jour et heure fixés par le dit conseil général lors de sa première réunion, jour et heure demeurant constants (sauf report de vingt-quatre heures au cas où le jour fixé est un jour férié légal). En dehors de cette réunion obligatoire, le conseil général se réunit aussi souvent que nécessaire.

Article I/10 — Délégations.

Le conseil général peut déléguer à un de ses membres une responsabilité précise, avec obligation pour le délégué de faire rapport au conseil.

Article I/11 — Droit d'évocation.

Le Conseil général peut évoquer les décisions prises par les organes de gestion ou les assemblées générales des entités, lorsque ces décisions entraînent des interférences dans la vie du complexe; la décision d'évocation sera notifiée à l'organe de gestion de l'entité intéressée par une lettre motivant l'évocation, lettre dont les effets seront immédiatement suspendus en ce qui concerne la décision incriminée. Obligatoirement, le conseil général devra ensuite statuer sur l'évocation dans les trois semaines de celle-ci et, en prenant sa décision, motivera celle-ci pour la notifier ensuite à l'organe de gestion de l'entité intéressée. La dé-

cision ains
l'organe de
de gestion

Article

Pour
plexe, le c
tions suivi
que entité
(dont les
auquel ca
tées, sans

Les n

— au
sur les v
enseignes
niformité
seil géné
lant prof

— d
à-dire de
fectués c
nant sa
hier des
son choi
lequel fe
ravaleme

—
est dit «
est préc
des pol
tières q
prise, e
conclur
viendro
compét
au nom
riations
soins d
aux po
soumis
possibl
nées, s

Ar

Pa
d'assu
les pa
généra
tence
ciaux
à cett

E
en ve
général
à cha
conseil

I
hypo
devra

faute

é question
cision ainsi prise se substituera à celle prise initialement par l'assemblée générale ou par l'organe de gestion de l'entité intéressée, sauf recours devant les tribunaux, soit de l'organe de gestion, soit de l'assemblée générale, « pour abus de pouvoir ».

Article 1/12 — Transferts divers.

stion ayant
tre autres
es charges
concurrent-
ar l'entité
31,393 %)
ent (10,539
our cent
de chaque
et indivi-
supportés

our accomplir sa mission de coordination visant à assurer l'unité et l'harmonie du complexe, le conseil général par transfert de compétence, est seul habilité à statuer sur les questions suivantes, quoique celles-ci intéressent les parties communes spéciales, propres à chaque entité, mais seulement dans la mesure où les statuts réels et règlements d'ordre intérieur (dont les présentes dispositions ne sont qu'un élément) n'ont pas déjà réglé ces matières, auquel cas, la compétence du conseil général est résiduaire, pour les parties non réglementées, sans préjudice au droit d'évocation dont question ci-dessus.

Les matières transférées sont :

particulier,
en matière

— autorisation à donner pour établir, sur les façades extérieures, c'est-à-dire donnant sur les voies publiques, des auvents, tentes, marquises, stores extérieurs, affiches, réclames, enseignes et généralement tout ce qui peut affecter l'aspect, l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité du complexe; toute autorisation devra être accompagnée d'un choix, par le dit conseil général, d'un modèle qui devra, par le fait même, être utilisé par tout copropriétaire voulant profiter de l'autorisation et, ce, à l'exclusion de tout autre.

r le statut
ail général

— décision à prendre en ce qui concerne les travaux de peintures extérieures, c'est-à-dire des façades donnant sur la voie publique, qui devront toujours être simultanément effectués dans tout le complexe, sous la direction du conseil général, lequel sera tenu, en prenant sa décision, de faire établir par un expert, conseiller technique des propriétaires, un cahier des charges soumis à trois entreprises de peinture entre lesquelles le conseil général fera son choix. Les travaux devront être surveillés par le conseiller technique des copropriétaires, lequel fera rapport au conseil général. Il est, dès à présent, convenu qu'un silicongage et un ravalement des éléments architectonique devront être effectués tous les cinq ans au moins.

rends nés
études qui
ès consta-
t pour le
rieur à un

— conclusion et gestion des polices d'assurances intéressant le complexe, sauf ce qui est dit « in fine » concernant la conclusion des premiers contrats d'assurances. A ce sujet, il est précisé que chacune des assemblées générales des diverses entités établira le programme des polices qu'elle entend voir souscrire en ce qui concerne son entité propre, tant les matières que les montants, dossier qui aura été préparé par la gérance; lorsque cette décision sera prise, elle sera communiquée, par les soins de la gérance au conseil général, lequel aura à conclure les polices en fonction des desiderata formulés par les quatre assemblées, auxquels viendront s'ajouter les considérations propres aux parties communes générales qui sont de la compétence spécifique du conseil général. Les polices seront alors souscrites par le gérant au nom de la copropriété après approbation préalable du conseil général. Ultérieurement les variations de capitaux seront de la compétence des assemblées générales pour réalisation aux soins de la gérance avec notification pour information au conseil général. Les modifications aux polices elles-mêmes seront également de la compétence des assemblées générales mais soumises à l'approbation du conseil général en sa qualité d'arbitre éventuel des interférences possibles et des différends pouvant surgir entre les entités du complexe, avant d'être entérinées, sous la signature du gérant, par des avenants.

Article 1/13. — Transferts en assurances.

frais sont
consulta-

s qui suit
par le dit
auf report
cette réu-

Par voie de transfert également, le conseil général est compétent en matière de police d'assurance lorsqu'un sinistre se produit dans le complexe, que le sinistre affecte uniquement les parties communes générales ou des parties communes spéciales et les parties communes générales ou uniquement des parties communes spéciales; il n'a cependant aucune compétence en matière de sinistre couvert par des polices d'assurance portant sur des risques spéciaux et souscrites par les assemblées générales en vertu des pouvoirs qui leur sont reconnus à cette fin.

aise, avec

En cas de sinistre relevant de la compétence du conseil général, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des membres du conseil général ou de l'un de ses membres muni d'une procuration écrite des autres membres, le tout à charge d'en faire le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par le conseil général.

on ou les
s dans la
ntité inté-
t suspen-
devra en-
décision,
a. La dé-

Il sera cependant nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice : leur intervention devra donc être demandée s'il y a lieu.

Cependant, nul reproche ne pourra être fait si la règle qui précède n'est pas respectée, faute pour le gérant d'avoir été averti par les dits créanciers de l'existence de ces droits.

hormis les cas où, par application des règles du Code civil, l'existence de ces mêmes droits est opposable aux tiers après l'accomplissement de formalités légales; ce qui peut entraîner l'obligation, pour le gérant, aux frais de la communauté, de lever une recherche hypothécaire contre tous les copropriétaires intéressés, avant de répartir une indemnité d'assurance entre ces mêmes copropriétaires.

Article I/14. — Usage des indemnités.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A. — Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge des copropriétaires intéressés, dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et sera exigible dans les trois mois par le conseil général qui aura arrêté le supplément; les intérêts courront de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai, au taux de un pour cent par mois de retard. Les copropriétaires intéressés conserveront leur recours contre celui qui bénéficierait, du chef de la remise en état, d'une plus value de son bien et, ce, à concurrence de cette plus value.

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

Lorsqu'il déterminera les suppléments à régler, le conseil général s'entourera de tous avis d'expert désirables pour procéder à la ventilation entre ce qui est récupérable au titre de la participation en copropriété dans les parties communes générales ou participation en copropriété dans des parties communes spéciales, compte tenu de ce que la répartition du supplément est différente dans l'un et l'autre cas.

B. — Compte tenu de l'imbrication des constructions, il n'existe de notion de sinistre total que pour la totalité du complexe; c'est ainsi que, par exemple, l'embrasement et la destruction totale de l'entité résidentielle ne sera jamais considéré que comme un sinistre partiel, compte tenu de ce qu'il ne s'agit jamais que d'une des quatre entités composant un complexe.

Dans le cas de sinistre total, l'indemnité sera employée obligatoirement à la reconstruction. En cas d'insuffisance pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et exigible dans les trois mois par le conseil général qui aura déterminé ce supplément; les intérêts courront de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans le dit délai, au taux de un pour cent par mois de retard :

Il a été précisé (voir statut réel) qu'en cas de sinistre total la reconstruction du complexe était obligatoire, sauf décision unanime de tous les copropriétaires de l'ensemble du complexe. Toute décision qui serait prise à l'encontre de cette règle essentielle est nulle de plein droit et tout copropriétaire dans le complexe pourrait la faire constater par les tribunaux, sans discussion possible.

C. — Les règles ci-dessus établies l'ont été en fonction de l'hypothèse de destruction totale ou partielle par incendie; mais elles sont applicables également si le sinistre survient pour une autre cause.

Article I/15. — Assurances personnelles.

Tout copropriétaire qui estime les capitaux assurés insuffisants par rapport à sa quote-part en copropriété peut toujours, à titre personnel, contracter une assurance complémentaire en particulier lorsqu'il a lui-même apporté à son bien des embellissements qu'il désire protéger.

Article I/16. — Droit d'injonction.

Le conseil général possède un pouvoir d'injonction à l'égard de tout copropriétaire qui, activement ou passivement, compromet l'unité du complexe au point de vue esthétique, alors même qu'il s'agit d'éléments privatifs, mais visibles de l'extérieur.

Le conseil général possède son recours contre tout copropriétaire qui activement ou passivement, provoque une augmentation des frais communautaires, ou transgresse le règlement en des lieux ou des matières qui sont de sa compétence.

Le Conseil général est seul compétent en matière de chauffage central; il se voit soumettre pour approbation les comptes s'y rapportant; la ventilation « chauffage/eau-chaude », pour « l'entité résidentielle », est de la compétence de cette dernière.

Ar
Lc
financi
ainsi e
Ar
L
cialisé
L
tes sc
douze
A
1
D
d'hab
tenus
au tit
conqu
2
e
du d
charg
(
I
reux
l'éga
la m
qu'el
à la
en re
somi
dépe
posi
suivi
géra
nom
prié
l'an
cop
prié
vea
la p
vea
en
usa
tie
for
à

Article 1/17. — Vêto et conséquences.

Lorsque le conseil général exerce un droit de veto et, de ce fait, aggrave les charges financières d'une entité ou d'une communauté, il devra assumer le supplément de dépenses ainsi entraînées et le reprendre dans le compte « frais communs généraux ».

Article 1/18. — Ascenseurs.

L'entretien et la surveillance des ascenseurs sont confiés par le gérant à une firme spécialisée.

Les ascenseurs doivent être utilisés avec prudence et précaution et, après usage, les portes soigneusement refermées sans heurt. Leur usage est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés.

Article 1/19. — Dispositions communes.

1) Solidarité et indivisibilité.

Dans les cas d'indivision, de démembrement en nue-propriété, usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion dès lors, de toutes sommes dues au titre de charges communes et sans que le gérant soit tenu de faire une ventilation quelconque entre les indivisaires ou cotitulaires.

2) Mutation de biens privés.

a) En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires, par une attestation du notaire chargé de régler la succession.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

b) Dès conclusion sous seing privé d'une convention de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ce dont le gérant sera prévenu par écrit, le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf les provisions pour les dépenses communes qui entrent dans les décomptes des soldes dus. Le gérant peut faire opposition chez le notaire instrumentant, quant aux sommes dues, et en obtenir paiement en suivant les règles de droit commun.

c) Dans le mois de la date de l'acte authentique de mutation, notification doit être faite au gérant par le nouveau propriétaire, par une lettre recommandée indiquant ses nom, prénoms, profession et domicile, ainsi que la date de l'acte et celle de l'entrée en jouissance.

Dans le mois de la réception de cette notification, le gérant doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien copropriétaire. Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau copropriétaire est responsable envers les copropriétaires des arriérés incombant à l'ancien propriétaire.

Lorsque le gérant ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés, pour la partie non notifiée.

A défaut de la notification de la mutation dans le délai ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Article 1/20. — Usage et infractions.

Les parties communes générales doivent toujours rester libres de tout obstacle à leur usage normal. Le conseil général aura le droit d'édicter un règlement d'utilisation de ces parties communes et d'en assortir les dispositions d'amendes, soit sous forme de forfait, soit sous forme d'astreinte par jour d'infraction.

Article 1/21. — Modification du règlement.

Le règlement d'ordre intérieur général n'est susceptible de modifications qu'avec l'accord, à la majorité simple sur la modification proposée et clairement énoncée dans l'ordre du jour,

donné par chacune des quatre assemblées générales qui représentent les quatre entités du complexe.

Article I/22. — Restrictions au droit de modification.

Le TITRE II et l'article unique du chapitre préliminaire du TITRE III ne peuvent être modifiés que dans les conditions de modifications prévues pour le règlement d'ordre intérieur général.

TITRE DEUX : Gérance.

SECTION I. — Principes généraux.

Article II/1. — Désignation.

Le premier gérant de l'ensemble du complexe immobilier, tant les parties communes générales que les parties communes spéciales des quatre entités sera désigné par le promoteur.

Si le gérant est une personne morale, elle exercera cette mission, soit par ses organes statutaires, soit par un fondé de pouvoir qu'elle désignera régulièrement à cette fin, de telle manière que les copropriétaires du complexe aient toujours devant eux, en qualité de mandataire responsable, une personne physique représentant la société et non celle-ci en tant que personne morale, notion abstraite qui ne facilite pas les rapports entre la gérance et les copropriétaires.

Article II/2. — Durée de mission.

La mission du gérant débutera lorsque l'état d'avancement des travaux du complexe demandera l'intervention d'un organe de gestion engageant les copropriétaires par des décisions et des mesures d'application, entraînant ou non des dépenses à comptabiliser au débit des copropriétaires.

La durée de la première mission de ce gérant est fixée à trois années prenant cours le jour de l'installation du conseil général. Après cette période de trois années, la mission du gérant sera poursuivie, sans limitation de durée, mais avec possibilité de résiliation du contrat par les soins du conseil général, à ce habilité par une décision conforme de chacune des quatre assemblées qui représentent les copropriétaires des quatre entités du complexe. En pareil cas le préavis sera de six mois.

Le gérant, à tout moment, au delà des trois années du mandat initial, a le droit de renoncer à cette même gérance moyennant également un préavis de six mois donné au conseil général.

Article II/3. — Rémunération.

La rémunération de la gérance sera basée en principe suivant le barème et les conditions des Agents Immobiliers membres de la Chambre immobilière CIBRA A.S.B.L.

Article II/4. — Fonction subsidiaire du président.

Au titre de fonction subsidiaire, le président du conseil général est investi, de droit, de tous les pouvoirs de gérance au cas où celle-ci est absente ou défaillante.

Le président du conseil général a pouvoir de subdélégation de tout ou partie de cette mission à un membre du conseil général ou, sous sa responsabilité, à un tiers qu'il désigne.

Les pouvoirs ci-dessus existent également en cas de vacance de gérance, par résiliation du contrat du gérant.

Dans les deux hypothèses, ces pouvoirs dureront jusqu'à nomination d'un nouveau gérant ou fondé de pouvoirs.

Article II/5. — Gérance et conseils.

Le gérant assiste aux réunions des conseils (et des assemblées), avec voix consultative (sauf mandats); le conseil général et les conseils de gérance surveillent la gestion du gérant dans les limites de leurs compétences respectives.

Article II/6. — Budgets et comptes.

La présentation de ces budgets annuels, soit celui du complexe tout entier, outre les budgets particuliers, l'engagement des dépenses, la tenue des comptes et la présentation de ceux-ci se font par le gérant sous l'autorité, la surveillance et le contrôle ainsi que la responsabilité des conseils.

Le c
Artic
Le r
les et er
munes (c
versées
Arti
Le
des inst
faire ex
Les
dérogat
Il a
exposé
Ar
Le
des ac
mesure
même
Ar
Le
par le
rance
priéta
sera l
jour c
const
du gé
tuel e
préal
pours
I
I
au p
socié
priét
comi
sent
nimu
franc
retai
visic
men
tota
le c
con
bor
loy
gat
pos
tan
se
en

Le gérant enverra des comptes provisoires trimestriellement à tous les copropriétaires.

Article II/7. — Subdivision des comptes.

Le gérant subdivisera ses comptes en dépenses propres aux parties communes générales et en dépenses propres à chacune des entités. Le financement du budget des parties communes générales sera assuré par prélèvement sur la trésorerie constituée par les provisions versées par tous les copropriétaires du complexe.

Article II/8. — Mission générale.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement des installations communes, de décider éventuellement les travaux de réparations urgents et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par les assemblées et les conseils.

Les registres, procès-verbaux, archives demeureront entre les mains du gérant sauf les dérogations prévues par les règlements d'ordre intérieur de chaque entité.

Il a aussi pour mission de répartir trimestriellement entre les copropriétaires les dépenses exposées, de même que recevoir les fonds et les verser à qui de droit.

Article II/9. — Précision.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport aux organes compétents qui décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article II/10. — Provisions. - Sanctions.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement d'une provision décidée par les assemblées générales et, en cas de défaillance et avec l'autorisation du conseil de gérance intéressé, de bloquer les services communs desservant le bien appartenant au copropriétaire récalcitrant; ce dernier, qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de CENT FRANCS par jour d'infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve (ou, le cas échéant, en constituera un). Ce même propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom du conseil de gérance intéressé. Le gérant a, à cet effet, mandat contractuel et irrévocable et, quant au conseil de gérance, il n'aura pas à justifier d'une délibération préalable d'une assemblée générale pour pouvoir intimer au gérant l'ordre de procéder aux poursuites.

Article II/11. — Intérêts de retard et pénalisations.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au taux de un pour cent par mois au profit de la communauté, sauf à appliquer, s'il lui est supérieur, le taux réclamé par les sociétés de prêts hypothécaires de l'agglomération bruxelloise au moment où la dette du propriétaire défaillant est née. Cet intérêt commencera à courir à partir de l'envoi d'une lettre recommandée adressée par la gérance au propriétaire défaillant et reproduisant le texte du présent article. Tout mois entamé sera considéré comme entièrement dû. Le montant minimum des intérêts exigibles à partir de l'envoi de la lettre recommandée est de trois cents francs, quel que soit le montant de la provision non versée; l'envoi d'un recommandé pour retard de règlement rend exigible, à la date de l'envoi de ce recommandé, toutes les provisions prévues par l'assemblée générale pour l'exercice intéressé et annule tout échelonnement prévu par cette même assemblée générale, de telle sorte que les intérêts courront sur la totalité des sommes devenues automatiquement exigibles.

Durant la période de carence, les autres copropriétaires de l'entité à laquelle appartient le défaillant, seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes.

Si le bien du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence des montants dus. Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et 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.

Article II/12 : Limitations de droits.

Chaque assemblée générale fixera les règles permettant au gérant d'engager les dépenses, seul, avec l'autorisation du conseil de gérance (ou du conseil général s'il y a lieu) ou, encore, après décision d'une assemblée générale de l'immeuble.

Le conseil général fera de même dans sa sphère de compétence propre.

Article II/13 : Compétences particulières.

En dehors des compétences et missions qui lui sont confiées par les dispositions qui précèdent, le gérant verra, en outre, dans chaque règlement d'ordre intérieur particulier, énoncer des règles spéciales à chaque entité, qui sont autant de missions complémentaires.

Articles II/14 : Propriétaires et locataires.

En aucun cas le gérant ne connaît les locataires faisant partie du complexe : seuls les propriétaires sont responsables vis-à-vis de lui, en toutes matières, sauf les recours de ces mêmes propriétaires à l'égard de leurs ayants droits défaillants ou récalcitrants. Aucune intervention directe du gérant auprès d'un locataire ne pourra être considérée comme une renonciation expresse ou implicite à ce droit de la gérance, qui vient d'être énoncé.

Articles II/15 : Gérant et finances.

Le gérant ouvrira, sous des rubriques distinctes, au moins cinq comptes (le complexe et chacune des quatre entités); il fera fixer par les organes de gestion les limites en dessous desquelles il signera seul les ordres de paiement et au dessus desquelles sa signature devra être apposée conjointement avec celle du délégué que désignera l'organe de gestion.

TITRE III : REGLEMENTS D'ORDRE INTERIEUR PARTICULIERS.

CHAPITRE PRELIMINAIRE.

Article unique : Subdivisions et conséquences.

Les règlements d'ordre intérieur qui suivent sont adaptés, le premier à l'entité de parage, le deuxième à l'entité commerciale, le troisième à l'entité bureau et le quatrième à l'entité résidentielle.

Par voie de conséquence, chaque règlement peut être modifié par l'assemblée générale de l'entité à laquelle il se rapporte, par des décisions qui auront force de loi pour les copropriétaires, usufruitiers, locataires et usagers de l'entité.

Par le fait même également, une assemblée générale d'une entité ne peut modifier unilatéralement un règlement d'ordre intérieur dans la mesure où celui-ci a des interférences sur une entité autre du complexe (par identité de matière ou autrement).

En cas de conflit entre des dispositions diverses du statut de copropriété, l'ordre de préférence, dans l'interprétation des textes se règle conformément à ce qui est prévu en matière de statut réel; le statut réel général édicte un certain nombre de règles qui sont applicables sauf dérogations dans les statuts réels particuliers : le règlement d'ordre intérieur général a la même valeur par rapport aux règlements particuliers.

Si une entité veut modifier une disposition de son règlement d'ordre intérieur, susceptible d'avoir des répercussions sur une autre entité (par interférence de matière par exemple) elle prendra une décision sous condition suspensive : ratification par le conseil général; ce dernier, saisi de la modification proposée, provoquera une assemblée générale de l'autre entité. Et, si la décision prise par cette seconde assemblée est conforme, le conseil général la notifiera à la première assemblée générale intéressée, en lui confirmant que la condition suspensive est réalisée et que sa modification entre en vigueur.

La procédure de modification est fixée au Chapitre V du présent titre.

Articl
L'ent
d'emplac
décrits a
Dans
d'emplac
de parce
même st
part que
Cett
assembl
promote
En
pourron
copropr
le gérat
Tou
envoyé
L'a
ront cc
par de
convoc
Ar
L'
géranc
les me
par l'
L
néral,
semb
ses p
en ré
I
cette
cerni
prés
quel
pas
moi
ces
tou
où
pr

CHAPITRE I. — ENTITE PARCAGE.

PARAGRAPHE 1 : Administration.

Article III/1. — Assemblées.

L'entité parcage est dotée d'une assemblée générale qui se compose des propriétaires d'emplacements de parcages situés dans cette zone, tels que ces emplacements se trouvent décrits au statut réel.

Dans cette assemblée générale chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il a d'emplacements de parcages, le total des votes possibles étant l'addition des emplacements de parcages effectivement créés, compte tenu des modifications possibles prévues par ce même statut réel. Il est fait observer que les propriétaires d'emplacements doubles ne prendront part que pour une voix à l'assemblée générale.

Cette assemblée générale se tient annuellement, à une date à déterminer par la première assemblée générale, laquelle sera dite « extraordinaire » et sera convoquée par les soins du promoteur.

En dehors de l'assemblée générale annuelle, des assemblées générales extraordinaires pourront être convoquées valablement, soit par le conseil de gérance, soit par un groupe de copropriétaires possédant au moins vingt-cinq (25) emplacements de parcages, soit même par le gérant.

Toute convocation contiendra l'ordre du jour, les lieu, date et heure de la réunion et sera envoyée au moins dix jours ouvrables avant la date fixée.

L'assemblée générale ordinaire annuelle et les assemblées générales extraordinaires seront convoquées par lettre recommandée, à moins que l'autorité qui convoque puisse établir, par des accusés de réception, que les copropriétaires ont effectivement reçu la notification de convocation.

Article III/2. — Conseil de gérance et délégation.

L'assemblée générale élit, en son sein et pour la durée qu'elle détermine, un conseil de gérance composé du nombre de membres qu'elle détermine, avec un maximum de sept, tous les membres étant choisis parmi les copropriétaires et le Président en étant élu directement par l'assemblée, qu'il préside d'ailleurs, pour la durée de son mandat.

Le président de l'assemblée est, de droit, le délégué de l'entité de parcage au conseil général, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat en qualité de président de l'assemblée de l'entité de parcage; par ailleurs, lorsque, au sein du conseil général, il exerce ses pouvoirs, il le fait en vertu de la compétence propre à ce conseil et n'a pas, au préalable, à en référer à une décision d'assemblée générale de l'entité de parcage.

Article III/3. — Compétences.

L'assemblée générale de l'entité de parcage a dans sa compétence les problèmes de cette entité et de ses parties communes, à l'exclusion d'un pouvoir de décision en ce qui concerne les parties communes générales ou autres matières réservées au conseil général.

Article III/4. -- Présences et votes.

Sauf points particuliers mis à l'ordre du jour et nécessitant des quorums spéciaux de présence et de vote, toute assemblée générale valablement convoquée est apte à délibérer, quel que soit le nombre de présences.

Si un ou des points inscrits à l'ordre du jour exigent un quorum et si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée est convoquée avec préavis de cinq jours ouvrables au moins et de huit jours au plus, et délibèrera valablement, quel que soit le nombre de présences.

Toutefois, dans les cas spéciaux où un quorum de présence est exigé, celui-ci devra toujours être atteint pour que l'assemblée soit valablement constituée.

Les décisions seront prises à la majorité simple des voix exprimées, sauf dans le cas où une majorité spéciale est exigée.

Article III/5. — Archives.

Les décisions de l'assemblée générale et celles du président de celle-ci, soit décisions propres, soit mesures d'exécution suite aux délibérations des assemblées générales, sont

consignées par écrit sous la signature du président; ces écrits demeurent entre les mains du gérant qui en est responsable et doit en donner communication, sans déplacement, à tout intéressé à moins qu'il ne préfère en adresser copie sous sa signature; sauf si l'assemblée générale, par une dérogation aux présentes dispositions, déclare que registre, procès-verbaux, copies et, de manière générale, toutes archives de la gestion, seront en possession du président.

Article III/6. — Force des décisions.

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les copropriétaires de l'entité de parcage, aussi bien les décisions qui intéressent cette entité elle-même que celles qui ont des répercussions dans l'ensemble du complexe.

Article III/7. — Ordre du jour. - Convocations.

La composition de l'ordre du jour résulte du droit d'initiative reconnu au président du conseil de gérance, à deux membres du conseil de gérance, ou à un ensemble de copropriétaires représentant au moins vingt-cinq parcsages; le gérant a également droit d'initiative.

La convocation est lancée par la personne ou le groupe de personnes qui ont droit d'initiative, sans devoir passer obligatoirement par le conseil de gérance.

Article III/8. — Mandats.

La représentation à une assemblée est expressément limitée au mandat donné à un autre propriétaire de parcage ou au gérant ou au conjoint, descendant ou ascendant d'un copropriétaire, sauf mandat de justice impératif (curateur) ou légal (tuteur).

Article III/9. — Règlement complémentaire.

L'assemblée générale portera, sur initiative de la gérance à l'ordre du jour d'une réunion, à tenir dans les six mois de la mise en service de l'entité, un rapport de la gérance visant à établir, par marquage au sol ou autrement, certaines règles pour éviter tous risques d'accident dans l'usage des zones prévues pour le parcage de voitures; ce rapport envisagera également l'installation éventuelle de signaux lumineux, qui seront obligatoires pour les usagers.

Ce rapport proposera des mesures de coercition à l'assemblée générale si un usager, par des infractions répétées et dûment prouvées, constitue un risque d'accident ou un danger quelconque.

Ce qui précède ne préjudicie pas aux droits reconnus au conseil général.

Article III/10. — Principes à respecter.

L'assemblée générale devra, dans une réglementation éventuelle, respecter les principes suivants :

§ 1. : a) obligation pour tout véhicule de stationner à l'emplacement qui lui est réservé, ce qui suppose l'interdiction de l'arrêt sur les parties réservées à la circulation ou sur les autres emplacements.

b) obligation de circuler feux de croisement allumés, à une vitesse maximum de dix kilomètres à l'heure.

c) obligation, une fois le véhicule à l'arrêt, de couper immédiatement le moteur et de prendre toute disposition pour que l'intérieur du véhicule ne soit pas accessible à qui n'est pas détenteur de la clé.

d) obligation, pour un titulaire, de réparer les dégâts causés par lui-même ou par ses préposés ou par son véhicule, en ce compris le fait de souiller exagérément le sol par des tâches d'huile ou de graisse, ou autres produits de nature à abîmer le revêtement de celui-ci.

e) interdiction d'actionner un avertisseur sonore sur toute l'étendue de la zone.

f) interdiction de laver, de vidanger ou de graphiter.

g) interdiction de laisser des produits inflammables sur place, la présence d'essence n'étant autorisée que dans le réservoir de la voiture.

h) interdiction de donner des leçons de conduite automobile à l'intérieur de la zone.

i) obligation de remettre à la gérance une fiche portant le numéro de plaque de la ou des automobiles autorisées à stationner sur l'emplacement de parcage, avec indication du nom du titulaire de cet emplacement, de son numéro de téléphone et de son adresse exacte. Cette

obligation n'est
cage prévus
ploités par u

j) Obligat
principaleme
pentes soien

Le prom
venir suite à

k) oblig
rance une au
les véhicules
libre circula
pour le gér.
cause pour

L'article

§ 2. : a)

b) adm
route, (tem
dises) pour
corbillards.

c) laiss
un arrêt, da

Article

L'assemb
pérer par li
tion à l'inté
(sauf ses r

Lorsqu
production
règlement.

Si l'int
cents franc

Si l'au
son locat
liens de c

Articl

Outre
tité de pa
les; ces
spéciale,

Soit
genre soi
tion plus
vant une
et son fo

Artic

Sauf
charges)
à compte

Les
être ven

obligation n'existe pas cependant, de par la nature des choses, pour les emplacements de parcage prévus pour une rotation accélérée, cas possible pour les emplacements qui seraient exploités par une société.

j) Obligation de nettoyer régulièrement cette entité avec son accès et ses caniveaux, principalement lors de fortes neiges ou pluies car bien qu'un écoulement des eaux et que des pentes soient prévus, il serait possible qu'un suintement d'eau ait lieu par les dalles plafonds.

Le promoteur ne pourra en aucun cas être tenu responsable des dégâts qui pourraient survenir suite à ce défaut d'entretien.

k) obligation, avec la même restriction que «in fine» du point i), de déposer à la gérance une autorisation de faire intervenir une dépanneuse pour remorquer sur la voie publique les véhicules en infraction par rapport aux règles édictées et entravant, par leur présence, la libre circulation des autres usagers. Cette autorisation comportera décharge de responsabilité pour le gérant, seule la responsabilité professionnelle des dépanneurs pouvant être mise en cause pour faute dans l'exercice normal de leur profession.

L'article III/44 a) est applicable à l'entité parcage.

§ 2 : a) respecter les droits de passage concédés sous forme de servitude.

b) admettre le passage avec le droit d'arrêt, au sens donné à ce mot par le code de la route, (temps nécessaire au débarquement ou embarquement de personnes ou de marchandises) pour les taxis véhiculant des personnes handicapées ainsi que pour les ambulances et corbillards.

c) laisser à la gérance le pouvoir d'admettre des dérogations valables pour un passage et un arrêt, dans des circonstances jugées par elle comme déterminantes.

Article III/11. — Infractions.

L'assemblée générale pourra édicter des amendes pour des infractions déterminées, à récupérer par la gérance via l'inclusion dans les dépenses pour compte personnel, après notification à l'intéressé et, s'il s'agit d'un locataire, au propriétaire de l'emplacement, seul responsable (sauf ses recours envers le locataire) vis-à-vis de la gérance.

Lorsqu'une infraction sera invoquée, elle sera considérée prouvée, sans discussion, par la production, par la gérance, d'une photo certifiée exacte par elle et démontrant la violation du règlement.

Si l'infraction entraîne l'appel à une dépanneuse, l'amende ne sera pas inférieure à quatre cents francs, outre les frais de dépannage.

Si l'auteur de l'infraction ne peut être immédiatement identifié comme un copropriétaire ou son locataire régulier, la gérance est autorisée à faire appel à la police, quels que soient les liens de cet auteur avec un occupant de l'immeuble.

PARAGRAPHE 2 : Charges et recettes communes.

Article III/12. — Dépenses. - Principes.

Outre sa participation dans les charges intéressant les parties communes générales, l'entité de parcage supporte ses dépenses propres, soit celles de ses parties communes spéciales; ces dépenses sont réparties proportionnellement au droit de chacun dans la copropriété spéciale, exprimée en dix mille/dixmillièmes.

Soit que la chose ait été prévue dès le départ, soit qu'ultérieurement une décision de ce genre soit prise par l'organe compétent, des décompteurs peuvent permettre une individualisation plus poussée des consommations, et, par là même, des dépenses; tout compteur desservant une collectivité ainsi spécialement créée verra les dépenses entraînées par son existence et son fonctionnement imputées à la collectivité desservie.

Article III/13. — Prise en charge.

Sauf convention contraire (exemple : les clauses et conditions de la vente ou le cahier des charges) la participation dans les dépenses communes prend cours, pour le copropriétaire, à compter de la signature de son acte authentique d'achat.

Les charges communes ne seront pas dues pour les emplacements qui pourraient ne pas être vendus et, ce, pour autant qu'ils ne soient pas occupés ou loués.

Article III/14. — Modification.

La répartition des charges communes ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires de l'entité.

Article III/15. — Nature.

Les charges communes comprennent notamment toutes les dépenses d'équipement, conservation, entretien, restauration, assurances, éclairage et administration des parties communes.

Article III/16. — Recours.

Tout règlement effectué par la gérance l'est sans préjudice au recours qu'elle possède en qualité de mandataire des copropriétaires à l'égard de tout copropriétaire, occupant ou usager dont la responsabilité personnelle serait engagée à cette occasion.

Article III/17. — Usage anormal.

Au cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par usage personnel anormal, la différence résultant de cet usage anormal pourra lui être portée en compte personnel.

PARAGRAPHE 3 : Réparations et travaux.

Article III/18. — Principe général.

Les copropriétaires de l'entité parcage supportent les dépenses portées à leur débit par l'autorité compétente étant donné que le conseil général peut, en vertu des pouvoirs qui lui sont propres, intervenir dans certaines hypothèses et prendre des décisions qui seront opposables à tous les copropriétaires du complexe.

Article III/19. — Classification.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

Article III/20. — Travaux urgents.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduite d'eau crevée, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation, et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Article III/21. — Travaux indispensables.

Les réparations indispensables non urgentes sont décidées par le président de l'assemblée, lequel est juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale des copropriétaires de l'entité est nécessaire ou non.

Article III/22. — Améliorations.

Les réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, devront être demandés par des copropriétaires possédant, au moins quinze emplacements de parkings et seront soumis à l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Renvoi est fait aux dispositions du statut réel général « règles de copropriété » pour la procédure et les majorités en matières de réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration; dans le cas où des proportions sont indiquées en dixmillièmes, la transposition sera faite par application d'une règle proportionnelle, le dénominateur étant le nombre de parkings effectivement créés.

Article III/23. — Libre passage.

Les copropriétaires doivent libérer les emplacements de parcage pour les nettoyages et réparations intéressant les parties communes lorsqu'ils en sont requis par la gérance qui, sauf les cas d'urgence, doit donner un préavis de quinze jours au moins.

Article III/24. — Gratuité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent (sauf recours éventuel contre des tiers responsables) et, ce, quelle que soit la durée de ces réparations.

Par assimilation, les copropriétaires devront agir de même lorsque des réparations ne les intéressant pas directement devront être effectuées; par exemple : l'entretien ou les répara-

tions au
commerc
aux rése

Arti

Les
sont un

En
l'assembl
au règle

Arti

Tot
est à c
soins de

P,

Art

1)
lation,
jamais

2)

tions aux installations de climatisation accrochées à la dalle plafond et dépendant de l'entité commerciale et des magasins privatifs ou, encore, aux parties communes générales ou, enfin, aux réserves des magasins.

PARAGRAPHE 4 : Assurances.

Article III/25. — Rappel. - Précisions.

Les polices d'assurance à souscrire, sous réserve des dispositions transitoires, « in fine », sont une matière traitée au règlement d'ordre intérieur général avec les précisions infra.

En dehors des assurances générales, qui intéressent tout le complexe, rien n'empêche l'assemblée d'assurer des risques spéciaux et par police non soumise à la procédure évoquée au règlement d'ordre intérieur général.

Article III/26. — Surprime.

Toute surprime due au fait d'un propriétaire de parcage ou du fait de ses ayants droit, est à charge exclusivement du dit propriétaire avec imputation en compte personnel par les soins de la gérance.

PARAGRAPHE 5 : Police intérieure.

Article III/27. — Libre accès : Usage.

1) Les parties communes tant générales que spéciales, et notamment les aires de circulation, les passages devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence il ne pourra jamais y être déposé quoique ce soit de nature à entraver cet accès.

2) Les emplacements de parcage non cloisonnés sont exclusivement réservés au parcage.

CHAPITRE II. — ENTITE COMMERCIALE.

« LE RIVOLI ».

PARAGRAPHE I : Administration.

Article III/29. — Assemblées. - Composition.

La « Galerie » est dotée d'une assemblée générale qui se compose des copropriétaires des locaux privatifs la composant, telle que cette composition résulte du statut réel initial ou de compléments apportés ultérieurement à celui-ci.

Dans cette assemblée générale, chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il est titulaire de quotités en copropriété et indivision forcée ou qu'il est assimilé à pareil titulaire.

Cette assemblée générale se tient annuellement à une date à déterminer par la première assemblée générale, laquelle sera dite « extraordinaire » et sera convoquée par les soins du promoteur.

En dehors de l'assemblée générale annuelle, des assemblées générales extraordinaires pourront être convoquées valablement, soit par le conseil de gérance, soit par un groupe de copropriétaires possédant au moins deux/cinquièmes des quotités attachées à l'entité commerciale, soit même par le gérant.

Toute convocation contiendra l'ordre du jour, les lieu, date et heure de la réunion et sera envoyée au moins dix jours ouvrables avant la date fixée.

L'assemblée générale ordinaire annuelle et les assemblées générales extraordinaires seront convoquées par lettre recommandée, à moins que l'autorité qui convoque puisse établir, par des accusés de réception, que les copropriétaires ont effectivement reçu la notification de convocation.

Article III/30. — Conseil de gérance et délégation.

L'assemblée générale élit, en son sein et pour la durée qu'elle détermine, un conseil de gérance composé du nombre de membres qu'elle détermine, avec un maximum de sept, tous les membres étant choisis parmi les copropriétaires et le Président en étant élu directement par l'assemblée, qu'il préside d'ailleurs, pour la durée de son mandat.

Le Conseil de gérance de l'entité commerciale désigne, dès après son élection, les deux délégués qu'il envoie au conseil général, la durée de fonction de ces délégués ne pouvant être supérieure à celle qui leur est attribuée en tant que membres du conseil de gérance; par ailleurs, une fois qu'ils sont désignés à ce conseil général, les délégués possèdent les pouvoirs propres qui sont attribués à ce conseil et, dans l'exercice de ces compétences, ils ne doivent ni se référer préalablement à une décision à prendre à une réunion du conseil de gérance ni même à une assemblée générale des copropriétaires de l'entité commerciale.

Article III/31. — Assemblée. - Compétence.

L'assemblée générale de l'entité commerciale a dans sa compétence les problèmes de celle-ci et de ses parties communes, à l'exclusion d'un pouvoir de décision en ce qui concerne les parties communes générales ou autres matières réservées au conseil général.

Article III/32. — Présences et votes.

Sauf points particuliers mis à l'ordre du jour et nécessitant des quorums spéciaux de présence et de vote, toute assemblée générale, valablement convoquée, est apte à délibérer, quel que soit le nombre de présences.

Si un ou des points inscrits à l'ordre du jour exigent un quorum et si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée est convoquée avec préavis de cinq jours ouvrables au moins et de huit jours au plus, et délibèrera valablement, quel que soit le nombre de présences.

Toutefois, dans les cas spéciaux où un quorum de présence est exigé, celui-ci devra être toujours atteint pour que l'assemblée soit valablement constituée.

Les décisions seront prises à la majorité simple des voix exprimées, sauf dans le cas où une majorité spéciale est exigée.

Arti
Les
gérance
écrits d
cation,
signatu
que reç
seront
Ar
Le
taires
AI
La
conse
res re
tative
L
tative
A
L
copro
tion
justic
dant,
à la
rienc
conse
tion
géra
rése
juge
d'ur
reco
de l
san
viol
tité
cia
se
cc
si
s

Article III/33. — Archives.

Les décisions des assemblées générales et les procès-verbaux des réunions du conseil de gérance sont consignés par écrit, sous la signature des membres du conseil de gérance, ces écrits demeurant entre les mains du gérant qui en est responsable et doit en donner communication, sans déplacement, à tout intéressé, à moins qu'il ne préfère en adresser copie sous sa signature, sauf si l'assemblée générale, par une dérogation aux présentes dispositions, déclare que registre, procès-verbaux, copies et, de manière générale, toutes archives de la gestion, seront en possession du président.

Article III/34. — Force des décisions.

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les copropriétaires de l'entité commerciale.

Article III/35. — Ordre du jour : Convocations.

La composition de l'ordre du jour résulte du droit d'initiative reconnu au président du conseil de gérance, à deux membres du conseil de gérance ou à un ensemble de copropriétaires représentant au moins deux/cinquièmes de copropriété; le gérant a également droit d'initiative.

La convocation est lancée par la personne ou le groupe de personnes qui ont droit d'initiative, sans devoir passer obligatoirement par le conseil de gérance.

Article III/36. — Mandats.

La représentation à une assemblée est expressément limitée au mandat donné à un autre copropriétaire de l'entité commerciale, au gérant, ou au locataire du magasin, avec interdiction de subdélégation par le locataire à un sous-locataire éventuel, le tout sauf mandat de justice impératif (curateur) ou légal (tuteur) ou conjugal, ou mandat à un descendant ou ascendant, ou collatéraux privilégiés ou ordinaires du copropriétaire.

Article III/37. — Règlements complémentaires.

L'assemblée générale, dans le domaine de sa compétence peut toujours, ultérieurement, à la majorité simple, compléter le présent règlement d'ordre intérieur en fonction de l'expérience qui sera acquise et, en particulier, instaurer un régime de règles dont la violation sera considérée chaque fois comme une infraction; en pareil cas, ces infractions pourront être sanctionnées par des amendes infligées après constatation régulière des faits par le conseil de gérance, qui fera porter ces amendes en recettes par la gérance sous une rubrique « fonds de réserve et de prévision » auquel l'assemblée générale annuelle donnera l'affectation qu'elle jugera utile, soit qu'elle le reporte, soit qu'elle l'utilise. Si l'infraction est constatée à charge d'un locataire, c'est en compte personnel du propriétaire que l'amende sera portée, sauf les recours de ce propriétaire envers son locataire, le propriétaire étant seul responsable vis-à-vis de la gérance. La constatation régulière des faits dont il a été question plus haut, est admise sans discussion, lorsque la gérance produit une photo qu'elle certifie exacte et qui démontre la violation de la règle pour laquelle l'amende est demandée en sanction de l'infraction.

PARAGRAPHE II : Charges et recettes communes.

Article III/38. — Dépenses. - Principes.

Outre sa participation dans les charges intéressant les parties communes générales, l'entité commerciale supporte ses dépenses propres, soit celles de ses parties communes spéciales; ces dépenses sont réparties comme suit :

Article III/39. — Nature.

Les charges communes comprennent notamment toutes les dépenses d'équipement, conservation, entretien, restauration, assurance, éclairage, chauffage et administration des parties communes, outre ce qui est dit infra.

Article III/40. — Répartition.

La répartition des charges s'effectue comme suit :

Un compte est établi, englobant les dépenses qui sont à répartir en dix mille/dixmillièmes, soit la quote-part des communs généraux et des dépenses engagées pour les parties communes spéciales de l'entité commerciale.

Article III/41. — Décompteurs.

Soit que la chose ait été prévue dès le départ, soit qu'ultérieurement une décision de ce genre soit prise par l'organe compétent, des décompteurs peuvent permettre une individualisation plus poussée des consommations et, par là même, des dépenses; tout décompteur des dépenses servant une collectivité ainsi spécialement créée verra les dépenses entraînées par son existence et son fonctionnement imputées à la collectivité desservie.

Article III/42. — Prise en charge.

Sauf convention contraire (exemple : les clauses et conditions de vente ou le cahier des charges) la participation dans les dépenses communes prend cours, pour le copropriétaire, à compter de la signature de son acte authentique d'achat.

L'entité commerciale sera prise en charge par les copropriétaires, dès la mise en service des parties communes. Cette mise en service aura lieu dès que la moitié des magasins sera en état de réception.

Les charges communes ne seront pas dues pour les magasins qui pourraient ne pas être vendus et, ce, pour autant qu'ils ne soient pas occupés ou loués.

Article III/43. — Modification.

La répartition des charges communes ne peut être modifiée que de l'accord unanime des intéressés.

Article III/44. — Promotion commerciale. - Publicité.

a) La société comparante d'une part au présent acte se réserve le droit de faire de la publicité soit par elle-même, soit par tous tiers et de faire usage de toutes parties communes de la galerie des magasins, mezzanine, rampes, parcs et toutes façades de ces parties communes.

Elle aura en conséquence le droit d'y placer des enseignes, des panneaux, caisses montres d'une épaisseur de quinze (15) centimètres maximum et de rattacher ceux-ci à ses frais, risques et périls aux parties communes de l'immeuble.

Elle aura par voie de conséquence le droit d'avoir un ou plusieurs compteurs d'électricité au sous-sol et de placer des coffrets dits « coffrets pompiers ».

Les parties communes de l'immeuble sont grevées d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite permettant à la comparante ou ses ayants droit ou à leurs préposés d'accéder à ces installations.

b) La société comparante se réserve en outre la concession exclusive de toute autorisation d'utilisation du passage de la galerie entre autres pour toute exposition, manifestation, cérémonie et toute exploitation.

c) A l'initiative d'I.B.S., une association sans but lucratif sera créée, parallèlement aux présentes. L'objet social de l'association est la promotion de l'activité de la galerie par tous moyens disponibles, dont l'organisation de manifestations diverses, culturelles entre autres, le tout de nature à renforcer la collaboration entre ses membres. Tout commerçant occupant d'un magasin de la galerie, en raison de cette qualité, se verra proposer de devenir membre de cette association, ce qui entraînera son adhésion aux statuts; s'il refuse, ou ultérieurement, démissionne ou est exclu, ce même occupant, en vertu du présent règlement sera alors tenu de régler directement au gérant de la galerie, les sommes versées à l'Association sans but lucratif par les membres de celles-ci, comme si le dissident en était membre. Ces cotisations seront inscrites d'office dans le décompte des charges communes.

Le gérant aura pour obligation, en vertu du présent règlement, d'affecter les sommes ainsi perçues au règlement de dons de la copropriété à l'association sans but lucratif d'un même montant.

Article III/45. — Chauffage et autres.

A l'échelle du complexe, des parties communes générales ont été délimitées à l'étage technique, soit les locaux destinés à contenir les installations de chauffage et d'eau chaude; suivant les exigences de la technique, des installations de climatisation et ventilation peuvent également y être installées.

L'entretien des parties communes générales, comme tel, est reporté aux comptes du complexe.

Les dépenses spécifiques à chacune de ces installations seront supportées par chacune des entités intéressées.

Les sous-sols à usage de parcage ne sont pas intéressés.

La répartition des frais incombant à l'entité commerciale se fera en dix mille/dixmillièmes.

Article III/46. — Périodes de fonctionnement.

Le chauffage central devra être en état de fonctionner à toute époque de l'année et les copropriétaires possédant ensemble le tiers de la copropriété, seront en droit d'en exiger l'allumage à n'importe quelle époque de l'année.

Article III/47. — Recours.

Tout paiement effectué par la gérance l'est sans préjudice au recours qu'elle possède en qualité de mandataire des copropriétaires à l'égard de tout copropriétaire, occupant ou usager dont la responsabilité personnelle serait engagée à cette occasion.

Article III/48. — Usage anormal.

Au cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par usage personnel anormal, la différence résultant de cet usage anormal pourra lui être portée en compte personnel.

Article III/49. — Comptes spéciaux.

Lorsque le présent règlement prévoit une disposition particulière en matière de charges, automatiquement, un compte spécial doit être instauré par la gérance qui aura mission d'y porter les dépenses prévues et d'en assurer la ventilation suivant les règles adoptées, avec, corrélativement, le droit d'établir les compteurs de passage ou autres instruments lui permettant de vérifier - dans toute la mesure du possible - l'importance des charges à distraire des comptes généraux. Pareille installation d'instruments de mesure peut d'ailleurs être requise par la collectivité intéressée par la dérogation.

PARAGRAPHE III : Réparations et travaux.

Article III/50. — Principe général.

Les copropriétaires de l'entité commerciale supportent les dépenses portées à leur débit par l'autorité compétente, étant donné que le conseil général peut, en vertu des pouvoirs qui lui sont propres, intervenir dans certaines hypothèses et prendre des décisions qui seront opposables à tous les copropriétaires du complexe.

Article III/51. — Classification.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

Article III/52. — Travaux urgents.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduite d'eau crevée, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation, et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Article III/53. — Travaux indispensables.

Les réparations indispensables non urgentes sont décidées par le conseil de gérance, lequel est juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale des copropriétaires de la zone est nécessaire ou non.

Article III/54. — Améliorations.

Les réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, devront être demandés par les copropriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des parties communes spéciales et seront soumis à l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Renvoi est fait aux dispositions du statut réel général « règles de copropriété », pour la procédure et les majorités en matière de réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article III/55. — Libre accès.

Les copropriétaires doivent donner libre accès aux équipes chargées du nettoyage, de l'entretien et des réparations intéressant les parties communes lorsqu'ils en sont requis par la gérance qui, sauf les cas d'urgence, doit donner un préavis de quinze jours au moins.

Article III/56. — Gratuité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent (sauf recours éventuel contre des tiers responsables) et, ce, quelle que soit la durée de ces réparations.

Par assimilation, les copropriétaires devront agir de même lorsque des réparations ne les intéressant pas directement devront être effectuées; par exemple : l'entretien ou les réparations à des gaines traversant l'entité commerciale pour aboutir à l'entité résidentielle, l'entité bureau, ou menant à l'entité parcage.

Article III/57. — Accessibilité.

Tout occupant d'un magasin doit obligatoirement remettre à la gérance les nom, adresse, numéro de téléphone d'un « responsable », de telle sorte que, si le dit magasin est fermé, la gérance ait toujours la possibilité dans l'heure qui suit, en cas d'urgence, d'atteindre une personne pouvant donner accès au magasin; l'inobservance de cette règle essentielle laissera à charge du responsable toutes les conséquences en résultant.

PARAGRAPHE IV : Assurances.

Article III/58. — Rappel. - Précisions.

Les polices d'assurance à souscrire, sous réserve des dispositions transitoires, in fine, sont une matière traitée au règlement d'ordre intérieur général, avec les précisions infra.

En dehors des assurances générales, qui intéressent tout le complexe, rien n'empêche l'assemblée d'assurer les risques spéciaux et par police non soumise à la procédure évoquée au règlement d'ordre intérieur général.

Article III/59. — Surprime.

Toute surprime due au fait d'un propriétaire de magasin ou au fait de ses ayants droit, est à charge exclusive du dit propriétaire avec imputation en compte personnel par les soins de la gérance.

PARAGRAPHE V. — Police intérieure.

Article III/60. — Vente et location.

L'assemblée générale édictera le règlement traitant de la publicité en matière de vente ou location des magasins, publicité qui devra être discrète et de bon goût.

Article III/61. — Nature de l'occupation.

Les copropriétaires ou leurs locataires devront toujours veiller à ce que leur occupation concorde avec la notion juridique du « bon père de famille ». Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'entité ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui de leurs visiteurs ou clients.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal; sauf réglementation autre de l'assemblée générale, l'emploi des instruments de musique (et notamment la radio et la télévision) est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que ces appareils incommovent les autres occupants de l'entité et, ce, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage dans l'entité commerciale 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 sur la bonne réception des émissions de radio ou de télévision.

Sur réquisition des propriétaires de dix pour cent de l'indivision, la gérance peut d'office instaurer une enquête, avec droit d'accès dans les locaux, pour déterminer, en cas de trouble, la cause de celui-ci avec notification au copropriétaire ou occupant visé, pour qu'il soit mis fin à cette situation dans les délais les plus brefs.

Article

Les m
devront vé
traire à la

Article

Sans
tité comm
sera muni
d'égout a
ble, sera

De m
conques
ciale ne

Artic

Toute
commodé

Artic

La p
retien d

Artic

En f
édicterà

Artic

Au
entreten
réquisiti
sur plac

Lor
mun, la
lisateurs

Art

Le
ressé,

Le
soumis

Ar

To
tive, sé
commu

To
tive, s
tuellen
laquel
sonne
glaces

A

S

sauf c
du se
dema
ciale
repré

A

S

Article III/62. — Moralité.

Les magasins ne peuvent être occupés que par des personnes de bonnes mœurs, qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue des magasins ou qui serait contraire à la moralité.

Article III/63. — Pollution.

Sans préjudice aux règlements administratifs en la matière, toute exploitation dans l'entité commerciale qui, fût-ce indirectement, draine vers les égouts des résidus ou eaux grasses, sera munie, aux frais de l'exploitant, d'une chambre de décantation intercalée sur la conduite d'égout avant déversement dans l'égout principal. Cette chambre, techniquement irréprochable, sera régulièrement visitée et nettoyée.

De même toute exploitation dans le complexe pouvant être accompagnée d'odeurs quelconques devra être munie de tels dispositifs techniques qu'en aucun cas l'entité commerciale ne puisse être, fût-ce temporairement, envahie par ces odeurs.

Article III/64. — Interdictions.

Toute exploitation dans l'entité commerciale d'un établissement insalubre, dangereux, inconfortable est interdite.

Article III/65. — Entretien.

La première assemblée générale de cette entité édictera un règlement concernant l'entretien des passages, vitrines, water-closet public et caetera...

Article III/66. — Ramassage des immondices.

En fonction des nécessités pratiques, vérifiées par l'expérience, l'assemblée générale édictera un règlement complémentaire intéressant la collecte des poubelles.

Article III/67. — Ramonages.

Au cas où certains magasins sont munis de cheminées privatives, celles-ci doivent être entretenues régulièrement, y compris un ramonage annuel à justifier auprès de la gérance sur réquisition de celle-ci; la gérance a, à cet effet, tout droit de contrôle, y compris la vérification sur place.

Lorsque des cheminées sont, sur une partie de leur trajet, groupées en un conduit commun, la responsabilité de l'entretien du conduit commun repose solidairement sur tous les utilisateurs.

Article III/68. — Rideaux de protection.

Le placement de rideaux métalliques de protection est facultatif; une fois décidé par l'intéressé, ce placement s'effectuera obligatoirement à l'intérieur du magasin.

Le modèle et le matériau du rideau (qui ne pourra en aucun cas être opaque) devront être soumis à l'approbation écrite et préalable de l'architecte DEMEESTER ou de son successeur.

Article III/69. — Subordination.

Tout élément de construction à front de parties communes, même s'il est propriété privée, sera, pour ce qui concerne sa modification, soumis aux règles conçues pour les parties communes dans le même cas.

Tout élément de construction à front de parties communes, même s'il est propriété privée, sera soumis aux règles des services communs pour son nettoyage et son entretien, éventuellement en fonction d'un règlement complémentaire à édicter par l'assemblée générale, laquelle pourra édicter également la prise en charge, au point de vue frais, en compte personnel, pour chaque intéressé; tel peut-être le cas, par exemple, pour le lavage des vitres et glaces, intérieures et extérieures, à front de l'entité commerciale.

Article III/70. — Publicité.

Sur les murs et devantures de l'entité commerciale toute publicité extérieure est interdite, sauf dérogation accordée par I.B.S. en fonction de plans et dessins précis; cette dérogation est du seul ressort du promoteur pour les magasins qui restent sa propriété; après aliénation, les demandes de dérogation devront être adressées à l'assemblée générale de l'entité commerciale qui statuera à la majorité des deux/tiers des dix-millièmes de copropriété présents ou représentés.

Article III/71. — Exploitation.

Sauf dérogation accordée par l'assemblée générale statuant à la même majorité des deux/

tiers que ci-dessus, les magasins doivent être affectés à une exploitation commerciale et présenter un aspect en tout temps impeccable; à tout moment l'étalage devra en être également garni, aux soins du propriétaire intéressé. Il ne pourra être exercé dans l'entité commerciale que des commerces non susceptibles de gêner les autres copropriétaires ou occupants par le bruit, l'odeur ou autres causes.

Si temporairement, un magasin est libre d'occupation, le propriétaire peut, s'il le préfère, remettre l'étalage à la disposition de la gérance qui en assurera elle-même la garniture; derrière celle-ci, un rideau de fond coupera la vue jusqu'à hauteur de deux mètres cinquante à compter du sol.

Une solution également admise est le rideau de voile suisse dissimulant le vide du magasin sur toute la hauteur de la vitrine de celui-ci.

Article III/72. — Eclairage.

Sans préjudice aux dispositions administratives ou de police, l'éclairage privé des vitrines et enseignes éventuellement admises doit être assuré, ininterrompu, de neuf à vingt-quatre heures, tous les jours, de manière constante et uniforme et sur toute la hauteur du magasin. De vingt-quatre heures à l'aube, un éclairage réduit, suffisant pour répondre aux dispositions administratives et de police sera assuré.

Article III/73. — Protection d'incendie.

Dans chaque magasin, se trouve installé un système de sprinklage, les occupants de ce magasin veilleront à ce que l'efficacité de cet appareil ne soit en rien altérée par l'agencement et la décoration du local ni par les marchandises entreposées. Il est imposé à tous les copropriétaires ou locataires de locaux de l'entité commerciale de laisser septante centimètres d'espace libre depuis la dalle du plafond afin de permettre le fonctionnement adéquat des sprinklers.

L'existence de ce système de protection placé en conformité avec la législation en la matière, ne peut engager la responsabilité de la société venderesse ou de l'installateur en ce sens qu'elle ne dispense en aucun cas tout occupant de l'obligation lui incombant de signaler immédiatement tout danger ou commencement d'incendie au service des pompiers, secours d'urgence, et caetera...

Article III/74. — Travaux. - Perturbation.

Tous travaux de parachèvements, de réparations ou de transformations privatifs nécessitant des allées et venues de divers corps de métier et des transports de matériaux, ou occasionnant du bruit, devront préalablement être signalés à la société venderesse ou, lorsqu'elle fonctionnera, à la gérance de telle manière que puissent être prises, de commun accord, toutes mesures destinées à éliminer toute perturbation dans la vie de l'entité commerciale.

Les acquéreurs devront également supporter sans aucune indemnité les troubles de jouissance qui pourraient survenir lors de la construction des autres entités du complexe, ainsi que toutes les servitudes qui sont nécessaires à l'érection et aux parachèvements de celles-ci.

Article III/75. — Baux. - Prise de connaissance.

Tout bail à consentir et intéressant un magasin de l'entité commerciale devra contenir l'engagement du locataire de respecter le règlement régissant celle-ci ainsi que, de manière générale, le statut immobilier du complexe tout entier, sous peine de résiliation du bail après constatation régulière des faits qui seraient reprochés; cette notion de « règlement » inclut celle des décisions ultérieurement et régulièrement prises par les assemblées générales.

Article III/76. — Responsabilité.

La gérance ignore juridiquement les locataires; les propriétaires des magasins demeurent seuls responsables vis-à-vis d'elle du respect des dispositions du présent règlement, sauf leur recours.

Rappel
reau » n'a

En cor
vative déte

Article

L'entit
des locaux
de complé

Dans
titulaire d

Cette
assemblée
promoteu

En d
pourront
propriéta
gérant.

Tout
sera env

L'as
convoqu
des acc
convoca

Arti

L'a
gérance
les mer
par l'as

Le
envoi
celle q
est dés
ce con
décisio
des cc

Al

L'
ses p
comm

A

s
sencé
que s

pas
moins

touj

une

CHAPITRE III. — ZONE A UTILISATION VARIABLE.

Rappel : Cette zone à utilisation variable que l'on appellera dans le présent chapitre « bureau » n'a pas encore une affectation précise.

En conséquence, la société comparante se réserve le droit de donner une affectation privative déterminée à ces locaux.

PARAGRAPHE I : Administration.

Article III/77. — Assemblées. - Composition.

L'entité bureau est dotée d'une assemblée générale qui se compose des copropriétaires des locaux privatifs la composant, telle que cette composition résulte du statut réel initial ou de compléments apportés ultérieurement à celui-ci.

Dans cette assemblée générale, chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il est titulaire de quotités en copropriété et indivision forcée ou qu'il est assimilé à pareil titulaire.

Cette assemblée générale se tient annuellement à une date à déterminer par la première assemblée générale, laquelle sera dite « extraordinaire » et sera convoquée par les soins du promoteur.

En dehors de l'assemblée générale annuelle, des assemblées générales extraordinaires pourront être convoquées valablement, soit par le conseil de gérance, soit par un groupe de copropriétaires possédant au moins quatre mille/dixmillièmes des bureaux, soit même par le gérant.

Toute convocation contiendra l'ordre du jour, les lieu, date et heure de la réunion et sera envoyée au moins dix jours ouvrables avant la date fixée.

L'assemblée générale ordinaire annuelle et les assemblées générales extraordinaires seront convoquées par lettre recommandée, à moins que l'autorité qui convoque puisse établir, par des accusés de réception, que les copropriétaires ont effectivement reçu la notification de convocation.

Article III/78. — Conseil de gérance et délégation.

L'assemblée générale élit, en son sein et pour la durée qu'elle détermine, un conseil de gérance composé du nombre de membres qu'elle détermine, avec un maximum de sept, tous les membres étant choisis parmi les copropriétaires et le Président en étant élu directement par l'assemblée, qu'il préside d'ailleurs, pour la durée de son mandat.

Le conseil de gérance de l'entité bureau désigne, dès après son élection, le délégué qu'il envoie au conseil général, la durée de fonction de ce délégué ne pouvant être supérieure à celle qui lui est attribuée en tant que membre du conseil de gérance; par ailleurs, une fois qu'il est désigné à ce conseil général, le délégué possède les pouvoirs propres qui sont attribués à ce conseil et, dans l'exercice de ces compétences, il ne doit ni se référer préalablement à une décision à prendre à une réunion du conseil de gérance ni même à une assemblée générale des copropriétaires des bureaux.

Article III/79. — Assemblée. - Compétence.

L'assemblée générale des bureaux a dans sa compétence les problèmes de ceux-ci et de ses parties communes, à l'exclusion d'un pouvoir de décision en ce qui concerne les parties communes générales ou autres matières réservées au conseil général.

Article III/80. — Présence et votes.

Sauf points particuliers mis à l'ordre du jour et nécessitant des quorums spéciaux de présence et de vote, toute assemblée générale, valablement convoquée, est apte à délibérer, quel que soit le nombre de présences.

Si un ou des points inscrits à l'ordre du jour exigent un quorum et si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée est convoquée avec préavis de cinq jours ouvrables au moins et de huit jours au plus, et délibèrera valablement, quel que soit le nombre de présences.

Toutefois, dans les cas spéciaux où un quorum de présence est exigé, celui-ci devra être toujours atteint pour que l'assemblée soit valablement constituée.

Les décisions seront prises à la majorité simple des voix exprimées, sauf dans les cas où une majorité spéciale est exigée.

Article III/81. — Archives.

Les décisions des assemblées générales et les procès-verbaux des réunions du conseil de gérance sont consignés par écrit, sous la signature des membres du conseil de gérance, ces écrits demeurant entre les mains du gérant en exercice, qui en est responsable et doit en donner communication, sans déplacement, à tout intéressé, à moins qu'il ne préfère en adresser copie sous sa signature.

Sauf si l'assemblée générale, par une dérogation aux présentes dispositions, déclare que le registre, procès-verbaux, copies, et, de manière générale, toutes archives de la gestion, seront en possession du président.

Article III/82. — Force de décisions.

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les copropriétaires de l'entité bureau.

Article III/83. — Ordre du jour. - Convocations.

La composition de l'ordre du jour résulte du droit d'initiative reconnu au président du conseil de gérance, à deux membres du conseil de gérance ou à un ensemble de copropriétaires représentant au moins quatre mille/dixmillièmes de copropriété; le gérant a également droit d'initiative.

La convocation est lancée par la personne ou le groupe de personnes qui ont droit d'initiative, sans devoir passer obligatoirement par le conseil de gérance.

Article III/84. — Mandats.

La représentation à une assemblée est expressément limitée au mandat donné à un autre copropriétaire des bureaux, au gérant, ou au locataire des bureaux, avec interdiction de subdélégation par le locataire à un sous-locataire éventuel, le tout sauf mandat de justice impératif (curateur) ou légal (tuteur) ou conjugal, ou mandat à un descendant ou ascendant du copropriétaire.

Article III/85. — Règlements complémentaires.

L'assemblée générale, dans le domaine de sa compétence peut toujours, ultérieurement, à la majorité simple, compléter le présent règlement d'ordre intérieur en fonction de l'expérience qui sera acquise et, en particulier, instaurer un régime de règles dont la violation sera considérée chaque fois comme une infraction; en pareil cas, ces infractions pourront être sanctionnées par des amendes infligées après constatation régulière des faits par le conseil de gérance, qui les fera porter en recettes par la gérance sous une rubrique « fonds de réserve et de prévision » auquel l'assemblée générale annuelle donnera l'affectation qu'elle jugera utile, soit qu'elle le reporte, soit qu'elle l'utilise. Si l'infraction est constatée à charge d'un locataire, c'est en compte personnel du propriétaire que l'amende sera portée, sauf les recours de ce propriétaire envers son locataire, le propriétaire étant seul responsable vis-à-vis de la gérance. La constatation régulière des faits dont il a été question plus haut, est admise sans discussion, lorsque la gérance produit une photo qu'elle certifie exacte et qui démontre la violation de la règle pour laquelle l'amende est demandée en sanction de l'infraction.

PARAGRAPHE II : Charges et recettes communes.

Article III/86. — Dépenses. - Principes.

Outre sa participation dans les charges intéressant les parties communes générales, l'entité bureau supporte ses dépenses propres, soit celles de ses parties communes spéciales; ces dépenses sont réparties comme suit.

Article III/87. — Nature.

Les charges communes comprennent notamment toutes les dépenses d'équipement, conservation, entretien, restauration, assurances, éclairages, chauffage et administration des parties communes, outre ce qui est dit infra.

Article III/88. — Répartition.

La répartition des charges s'effectue comme suit :

Un compte est établi, englobant les dépenses qui sont à répartir en dixmille/dixmillièmes, soit la quote-part des communs généraux et des dépenses engagées pour les parties communes spéciales.

Article

Soit q
genre soit
sation plus
servant un
tence et s

Articl

Sauf
charges)
à compte

Les c
vendus e

Artic

La r
intéressé

Artic

A l'é
techniqu
suivant l
égaleme

L'er
plexe.

Les
des ent

La

Art

Le
coprop
l'allum

Ar

Tc
qualité
dont l

Ai

A
anorm
sonne

A

L
auton
porte
corré
tant
comp
la cc

l'aut
sont
sabl

Article III/89. — Décompteurs.

Soit que la chose ait été prévue dès le départ, soit qu'ultérieurement une décision de ce genre soit prise par l'organe compétent, des décompteurs peuvent permettre une individualisation plus poussée des consommations et, par là même, des dépenses; tout décompteur desservant une collectivité ainsi spécialement créée verra les dépenses entraînées par son existence et son fonctionnement imputées à la collectivité desservie.

Article III/90. — Prise en charge.

Sauf convention contraire (exemple : les clauses et conditions de vente ou le cahier des charges) la participation dans les dépenses communes prend cours, pour le copropriétaire à compter de la signature de son acte authentique d'achat.

Les charges communes ne seront pas dues pour les bureaux qui pourraient ne pas être vendus et, ce, pour autant qu'ils ne soient pas occupés ou loués.

Article III/91. — Modification.

La répartition des charges communes ne peut être modifiée que de l'accord unanime des intéressés.

Article III/92. — Chauffage et autres.

A l'échelle du complexe, des parties communes générales ont été délimitées à l'étage technique, soit les locaux destinés à contenir les installations de chauffage et d'eau chaude; suivant les exigences de la technique, des installations de climatisation et ventilation peuvent également y être installées.

L'entretien des parties communes générales, comme tel, est reporté aux comptes du complexe.

Les dépenses spécifiques à chacune de ces installations seront supportées par chacune des entités intéressées.

La répartition des frais incombant aux bureaux se fera en dix mille/dixmillièmes.

Article III/93. — Périodes de fonctionnement.

Le chauffage central devra être en état de fonctionner à toute époque de l'année et les copropriétaires possédant ensemble le tiers de la copropriété, seront en droit d'en exiger l'allumage à n'importe quelle époque de l'année.

Article III/94. — Recours.

Tout paiement effectué par la gérance l'est sans préjudice au recours qu'elle possède en qualité de mandataire des copropriétaires à l'égard de tout copropriétaire, occupant ou usager dont la responsabilité personnelle serait engagée à cette occasion.

Article III/95. — Usage anormal.

Au cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par usage personnel anormal, la différence résultant de cet usage anormal pourra lui être portée en compte personnel.

Article III/96. — Comptes spéciaux.

Lorsque le présent règlement prévoit une disposition particulière en matière de charges, automatiquement, un compte spécial doit être instauré par la gérance qui aura mission d'y porter les dépenses prévues et d'en assurer la ventilation suivant les règles adoptées, avec, corrélativement, le droit d'établir les compteurs de passage ou autres instruments lui permettant de vérifier — dans toute la mesure du possible — l'importance des charges à distraire des comptes généraux. Pareille installation d'instruments de mesure peut d'ailleurs être requise par la collectivité intéressée par la dérogation.

PARAGRAPHE III : Réparations et travaux.

Article III/97. — Principe général.

Les copropriétaires de l'entité bureau supportent les dépenses portées à leur débit par l'autorité compétente, étant donné que le conseil général peut, en vertu des pouvoirs qui lui sont propres, intervenir dans certaines hypothèses et prendre des décisions qui seront opposables à tous les copropriétaires du complexe.

Article III/98. — Classification.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

Article III/99. — Travaux urgents.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduite d'eau crevée, le gérant à pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Article III/100. — Travaux indispensables.

Les réparations indispensables non urgentes sont décidées par le conseil de gérance, lequel est juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale des copropriétaires de l'entité est nécessaire ou non.

Article III/101. — Améliorations.

Les réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, devront être demandés par les copropriétaires possédant, au moins vingt-cinq pour cent de celles-ci et seront soumis à l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Renvoi est fait aux dispositions du statut réel général « règles de copropriété », pour la procédure et les majorités en matière de réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article III/102. — Libre accès.

Les copropriétaires doivent donner libre accès aux équipes chargées du nettoyage, de l'entretien et des réparations intéressant les parties communes lorsqu'ils en sont requis par la gérance qui, sauf les cas d'urgence, doit donner un préavis de quinze jours au moins.

Article III/103. — Gratuité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent (sauf recours éventuel contre des tiers responsables) et, ce, quelle que soit la durée de ces réparations.

Par assimilation, les copropriétaires devront agir de même lorsque des réparations ne les intéressant pas directement devront être effectuées; par exemple : l'entretien ou les réparations à des gaines traversant l'entité bureau pour aboutir à l'entité résidentielle ou menant à l'entité commerciale ou l'entité parcage.

Article III/104 : Accessibilité.

Tout occupant d'un bureau doit obligatoirement remettre à la gérante les nom, adresse, numéro de téléphone d'un « responsable », de telle sorte que, si le dit bureau est fermé, la gérance ait toujours la possibilité dans l'heure qui suit, en cas d'urgence, d'atteindre une personne pouvant donner accès au bureau; l'inobservance de cette règle essentielle laissera à charge du responsable toutes les conséquences en résultant.

PARAGRAPHE IV : Assurances.

Article III/105. — Rappel. - Précisions.

Les polices d'assurance à souscrire, sous réserve des dispositions transitoires, « in fine », sont une matière traitée au règlement d'ordre intérieur général, avec les précisions infra.

En dehors des assurances générales, qui intéressent tout le complexe, rien n'empêche l'assemblée d'assurer les risques spéciaux et par police non soumise à la procédure évoquée au règlement d'ordre intérieur général.

Article III/106. — Surprime.

Toute surprime due au fait d'un propriétaire de bureau ou au fait de ses ayants droit, est à charge exclusive du dit propriétaire avec imputation en compte personnel par les soins de la gérance.

PARAGRAPHE V. — Police intérieure.

Article III/107. — Vente et location.

L'assemblée générale édictera le règlement traitant de la publicité en matière de vente ou location des bureaux, publicité qui devra être discrète et de bon goût.

Article III/108. — Nature de l'occupation.

Les copropriétaires ou leurs locataires devront toujours veiller à ce que leur occupation concorde avec la notion juridique du « bon père de famille ». Ils devront veiller à ce que la tranquillité des bureaux ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui de leurs visiteurs ou clients.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal; sauf réglementation autre de l'assemblée générale, l'emploi des instruments de musique (et notamment la radio et la télévision) est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que ces appareils incommode les autres occupants des bureaux et, ce, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage dans les bureaux 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 sur la bonne réception des émissions de radio et de télévision.

Sur réquisition des propriétaires de dix pour cent de l'indivision, la gérance peut d'office instaurer une enquête, avec droit d'accès dans les locaux, pour déterminer, en cas de trouble, la cause de celui-ci avec notification au copropriétaire ou occupant visé, pour qu'il soit mis fin à cette situation dans les délais les plus brefs.

Article III/109. — Moralité.

Les bureaux ne peuvent être occupés que par des personnes de bonnes mœurs, qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue des bureaux ou qui seraient contraire à la moralité.

Article III/110. — Pollution.

Sans préjudice aux règlements administratifs en la matière toute exploitation dans les bureaux qui, fût-ce indirectement, draine vers les égouts des résidus ou eaux grasses, sera munie, aux frais de l'exploitant, d'une chambre de décantation intercalée sur la conduite d'égout avant déversement dans l'égout principal. Cette chambre, techniquement irréprochable, sera régulièrement visitée et nettoyée.

De même toute exploitation du complexe pouvant être accompagnée d'odeurs quelconques devra être munie de tels dispositifs techniques qu'en aucun cas les bureaux ne puissent être, fût-ce temporairement, envahis par ces odeurs.

Article III/111. — Interdictions.

Toute exploitation dans les bureaux d'un établissement insalubre, dangereux, incommode est interdite.

Article III/112. — Ramassage des immondices.

En fonction des nécessités pratiques, vérifiées par l'expérience, l'assemblée générale édictera un règlement complémentaire intéressant la collecte des poubelles.

Article III/113. — Ramonages.

Au cas où certains bureaux sont munis de cheminées privatives, celles-ci doivent être entretenues régulièrement, y compris un ramonage annuel à justifier auprès de la gérance sur réquisition de celle-ci; la gérance a, à cet effet, tout droit de contrôle, y compris la vérification sur place.

Lorsque des cheminées sont, sur une partie de leur trajet, groupées en un conduit commun, la responsabilité de l'entretien du conduit commun repose solidairement sur tous les utilisateurs.

Article III/114. — Subordination.

Tout élément de construction à front de parties communes, même s'il est propriété privée, sera, pour ce qui concerne sa modification, soumis aux règles conçues pour les parties communes dans le même cas.

Tout élément de construction à front de parties communes, même s'il est propriété privée, sera soumis aux règles des services communs pour son nettoyage et son entretien, éventuellement en fonction d'un règlement complémentaire à édicter par l'assemblée générale, laquelle pourra édicter également la prise en charge, au point de vue frais, en compte personnel, pour chaque intéressé; tel peut être le cas, par exemple, pour le lavage des vitres et glaces, intérieures et extérieures.

Article III/115. — Publicité.

Sur les murs et vitres des bureaux toute publicité extérieure est interdite, sauf dérogation accordée par le promoteur en fonction de plans et dessins précis; cette dérogation est du ressort du promoteur pour les bureaux qui restent sa propriété; après aliénation, les demandes de dérogation devront être adressées à l'assemblée générale des bureaux qui statuera à la majorité des deux/tiers des dixmillièmes de copropriété présents ou représentés.

Article III/116. — Protection d'incendie.

Au cas où, dans chaque bureau se trouverait installée une protection d'incendie, les occupants de ce bureau veilleront à ce que l'efficacité de cet appareil ne soit en rien altérée par l'agencement et la décoration du local ni par les marchandises entreposées.

L'existence de ce système de protection placé en conformité avec la législation en la matière, ne peut engager la responsabilité de la société vendeuse ou de l'installateur en ce sens qu'elle ne dispense en aucun cas tout occupant de l'obligation lui incombant de signaler immédiatement tout danger ou commencement d'incendie au service de pompiers, secours d'urgence, et caetera.

Article III/117. — Travaux. - Perturbation.

Tous travaux de parachèvements, de réparations ou de transformations privatifs nécessitant des allées et venues de divers corps de métier et des transports de matériaux, ou occasionnant du bruit, devront préalablement être signalés au promoteur puis, lorsque les travaux seront terminés, à la gérance, de telle manière que puissent être prises, de commun accord, toutes mesures destinées à éliminer toute perturbation dans la vie de l'entité bureau.

Article III/118. — Baux. - Prise de connaissance.

Tout bail à consentir et intéressant l'entité bureau devra contenir l'engagement du locataire de respecter le règlement régissant celle-ci ainsi que, de manière générale, le statut immobilier du complexe tout entier, sous peine de résiliation du bail après constatation régulière des faits qui seraient reprochés; cette notion de « règlement » inclut celle des décisions ultérieurement et régulièrement prises par les assemblées générales.

Article III/119. — Responsabilité.

La gérance ignore juridiquement les locataires; les propriétaires des bureaux demeurent seuls responsables vis-à-vis d'elle du respect des dispositions du présent règlement, sauf leur recours.

Article I

Sans p
dans le cor
sitions qui
meuble, en

Elle dis
qui intéress

Article

1) L'as
fixés dans

L'asse
de géranc
décharge
tation, les

2) En
être conv
cessaire;
propriétai
ciales (di

En c
en cas c
blement

Artic

Les
les copr

Les
recomm
remises

Les
proprié

Le
que; to

Ch
Cette c
lettre c

L'
spécia

L

L
sur d'

L
dater

A

I

I

taire

taire

CHAPITRE IV. — ENTITE RESIDENTIELLE.

SECTION A. — ORGANISATION GENERALE.

Paragraphe I: Assemblée générale.

Article III/120. — Assemblée générale. - Principes.

Sans préjudice aux dispositions générales qui résultent de l'imbrication de quatre entités dans le complexe, notamment en matière de gérance, sans préjudice également à des dispositions qui suivent, l'assemblée générale est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Elle dispose, en conséquence, des pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous actes qui intéressent la copropriété spéciale.

Article III/121. — Assemblée ordinaire et extraordinaire.

1) L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu fixés dans les convocations. Cette date sera fixée lors de la première Assemblée Générale.

L'assemblée statutaire délibère notamment sur les nominations des membres du conseil de gérance, les comptes de gérance, le rapport du gérant, l'approbation des comptes et la décharge du gérant, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les assurances, les réparations et la copropriété.

2) En dehors de l'assemblée ordinaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du gérant ou du conseil de gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire; elles doivent l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins un tiers des quotités attribuées aux parties communes spéciales (dix mille/dixmillièmes).

En cas d'inaction non motivée du gérant et/ou du conseil de gérance pendant huit jours ou en cas d'absence, l'assemblée extraordinaire pourra être, pour motif urgent, convoquée valablement par le plus diligent des copropriétaires, appuyé par le « tiers » susdit.

Article III/122. — Convocation.

Les assemblées générales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués.

Les convocations sont faites dix jours ouvrables au moins avant la date fixée, par lettres recommandées à la poste, aux adresses connues des copropriétaires, ou par lettres missives remises contre accusé de réception.

Les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue et au dernier propriétaire connu du gérant.

Les convocations contiennent l'ordre du jour, arrêté préalablement par celui qui convoque; tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au gérant en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre qui requièrent une majorité spéciale.

Les modèles de procuration sont éventuellement joints aux convocations.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points de l'ordre du jour; toutes discussions sur d'autres objets ne pourraient être suivies d'une délibération ayant force obligatoire.

La première assemblée sera convoquée par le promoteur qui fixera l'ordre du jour et mandatera un délégué pour présider cette assemblée.

Article III/123. — Composition et tenue de l'assemblée.

A. Toute assemblée générale est constituée de tous les copropriétaires.

Ils y assisteront personnellement ou par mandataire. Nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire ou conjoint, descendant ou ascendant d'un copropriétaire et s'il n'est investi d'un mandat régulier et écrit.

Les mandats doivent être remis au gérant la veille de l'assemblée au plus tard et stipulés expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés; à défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme inexistantes.

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y noter en leur lieu et place selon les instructions qui lui seraient données par les mandants.

Les propriétaires indivis, de même que les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même bien devront être convoqués mais ne pourront voter séparément; ils devront se faire représenter avant l'assemblée par un mandataire unique, qui aura seul voix délibérative et votera pour le compte de la collectivité.

Les procurations devront être annexées au procès-verbal de l'assemblée générale.

Toute mutation d'un bien dépendant de l'entité « résidentielle », qu'il s'agisse d'une mutation par décès ou entre vifs, doit être notifiée au gérant dans les délais et formes, prévus infra, du présent règlement.

B. La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences signée par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance, et à laquelle sont annexées les procurations.

L'assemblée statutaire élit, parmi les copropriétaires, un président et six assesseurs.

Ils constituent le conseil de gérance et sont élus pour un terme qui sera fixé par l'assemblée générale; ils sont toujours rééligibles.

C. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau et par les membres de l'assemblée qui le demandent, ainsi que par le gérant.

Lorsque ces délibérations modifient le présent règlement, la modification doit être actée séance tenante et signée par les membres de l'assemblée pour éviter toutes contestations ultérieures qui pourraient survenir lors de l'approbation, par l'assemblée suivante, du procès-verbal de l'assemblée précédente; ce qui précède, hormis le cas où, en raison de la modification, l'unanimité est requise et l'intervention d'un notaire pour en recevoir la teneur; en pareil cas, si l'unanimité est recueillie, la délibération sera contresignée immédiatement par tous les copropriétaires et elle comprendra un engagement pris par ceux-ci de comparaître par devant notaire pour faire constater authentiquement la délibération provisoirement actée sous seing privé.

Tout copropriétaire ou personne intéressée peut consulter ce registre, ainsi que toutes archives de gestion, et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par le conseil de gérance pour leur conservation et après en avoir fait la demande motivée au gérant. Il en est de même des autres archives de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

Les décisions des assemblées générales seront portées à la connaissance des propriétaires absents et non représentés, par les soins de la gérance.

Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires, même absents ou opposants.

Article III/124. — Présences.

Sauf points particuliers mis à l'ordre du jour et nécessitant des quorums spéciaux de présence et de vote, toute assemblée générale valablement convoquée est apte à délibérer quel que soit le nombre de présences.

Si un ou des points exigent un quorum et si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée est convoquée avec préavis de cinq jours ouvrables au moins et huit jours au plus, et délibérera valablement, quel que soit le nombre de présences.

Toutefois, dans les cas spéciaux où un quorum de présence est exigé, celui-ci devra être toujours atteint pour que l'assemblée soit valablement constituée, ou la séance tenue.

Pour fixer le quorum, à chaque séance, seront décomptées du total des quotités, celles relevant de biens dont les titulaires (propriétaires et/ou occupants) sont en retard de paiement de plus d'un mois à la date de la convocation, soit pour les charges communes, soit pour les provisions.

Article I

Les communes.

Toutefois ou provisoirement

Sauf en matière pour sentées va

Les d'une majorité

Article

Dans l'intérieur commun, les d'engins et notamment plans prioritaires destructifs

Article

Conseil de gérance

Le conseil de gérance est désigné à ce moment à l'assemblée

Article

Et assesseurs

Article

L'assemblée valablement constituée

Le caractère signé

et non

la c

sen

Article III/125. — Voix. - Majorité.

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

Toutefois le copropriétaire en retard de paiement de plus d'un mois pour ses charges, ou provisions, ne pourra prendre part aux votes, alors qu'il est en droit d'assister à l'assemblée.

Sauf en ce qui concerne le gérant, nul ne pourra voter par lui-même ou comme mandataire pour un nombre de voix supérieur, en copropriété, à vingt pour cent des quotités représentées valablement à l'assemblée, en ce compris ses propres voix.

Les décisions seront prises à la majorité simple des voix exprimées, sauf dans le cas où une majorité spéciale est exigée.

Article III/126. — Pouvoirs extraordinaires.

Dans le respect du statut de copropriété du complexe, dont le présent règlement d'ordre intérieur n'est qu'un élément parmi d'autres, l'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisés ou d'en augmenter la valeur et le rapport, et notamment de modifier même le présent règlement; elle pourra également modifier les plans primitifs de distribution intérieure en vue de la reconstruction de cette entité suite à une destruction accidentelle.

Paragraphe II : Conseil de gérance (et délégués).

Article III/127. — Rappel. - Délégation.

Comme il a été dit plus haut, l'assemblée générale élit son bureau, appelé également conseil de gérance, le président de ce conseil étant élu directement par l'assemblée et préside celle-ci pour la durée de son mandat.

Le conseil de gérance désigne, dès après son élection, les trois délégués qu'il envoie au conseil général, la durée de fonction de ces délégués ne pouvant être supérieure à celle qui leur est attribuée en tant que membres du conseil de gérance; par ailleurs, une fois qu'ils sont désignés à ce conseil général, les délégués possèdent les pouvoirs propres qui sont attribués à ce conseil et, dans l'exercice de ces compétences, ils ne doivent ni se référer préalablement à une décision à prendre à une réunion du conseil de gérance, ni même à une assemblée générale des copropriétaires de l'entité résidentielle.

Article III/128. — Procurations.

En cas d'impossibilité d'assister à une réunion du conseil de gérance, le président et les assesseurs pourront déléguer leurs pouvoirs à un autre membre du conseil de gérance.

Article III/129. — Missions. - Délibérations. - Engagements financiers.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine les comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes et veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Il ne peut délibérer valablement que si les deux tiers de ses membres sont présents ou représentés, et statue à la majorité simple.

Les délibérations font l'objet d'un procès-verbal qui sera signé pour approbation sur le champ par le président et ceux de ses membres qui le désirent, étant entendu que seule la signature du président est requise.

Le gérant de l'immeuble assiste aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative et non délibérative.

Le conseil de gérance peut être appelé à prendre toutes mesures utiles dans l'intérêt de la copropriété.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, démission, absence ou carence du gérant.

Les fonctions au conseil de gérance sont gratuites.

Paragraphe III : Gérance.

Article III/130. — Rappel.

La gérance est exercée en fonction des règles prévues au règlement d'ordre intérieur général (cfr. supra), sous l'autorité du conseil de gérance pour les matières intéressant l'entité résidentielle.

SECTION B. — COPROPRIETE. - GESTION.

Paragraphe I : Charges.

Article III/131. — Catégories.

Outre sa participation dans les charges intéressant les parties communes générales, l'entité résidentielle supporte ses dépenses propres, soit celles de ses parties communes spéciales; ces dépenses sont réparties comme dit infra.

Article III/132. — Enumération.

Les charges communes comprennent, à titre énonciatif et non limitatif, outre la distribution d'eau froide et d'eau chaude, toutes les dépenses d'équipement, conservation, entretien, assurances, éclairage, chauffage et administration des parties communes, sauf dérogation particulières exprimées dans le présent règlement ou dans le statut réel.

Article III/133. — Répartition.

Les charges communes sont, sauf exception, réparties entre les copropriétaires, proportionnellement au droit de chacun dans la copropriété spéciale, exprimée en dix mille/dixmillièmes.

Article III/134. — Individualisation.

Soit que la chose ait été prévue dès le départ, soit qu'ultérieurement une décision de ce genre soit prise par l'organe compétent, des décompteurs peuvent permettre une individualisation plus poussée des consommateurs et, par la même, des dépenses; tout décompteur desservant une collectivité ainsi spécialement créée verra les dépenses entraînées par son existence et son fonctionnement imputées à la collectivité desservie.

Article III/135. — Point de départ.

Sauf convention contraire, (exemple : les clauses et conditions de vente ou le cahier des charges), la participation dans les dépenses communes prend cours, pour le copropriétaire, à compter de la signature de son acte authentique d'achat.

Les charges communes ne seront pas dues pour les appartements qui pourraient ne pas être vendus et ce, pour autant qu'ils ne soient pas occupés ou loués.

Article III/136. — Imputation modifiée.

La répartition des charges communes ne peut être modifiée que de l'accord unanime des intéressés.

Article III/137. — Chauffage. - Distribution d'eau.

1. A l'échelle du complexe, des parties communes générales ont été délimitées à l'étage technique, soit les locaux destinés à contenir les installations de chauffage et d'eau chaude, suivant les exigences de la technique, des installations de chauffage et d'eau chaude; suivant les exigences de la technique, des installations de climatisation et ventilation peuvent également y être installées.

L'entretien des parties communes générales, comme tel, est reporté aux comptes du complexe.

Le sous-sol à usage de parcage n'est pas intéressé dans ce décompte.

2. En ce qui concerne « l'entité résidentielle », toutes les dépenses d'entretien, réparations et fonctionnement sont réparties comme charges communes, en dix mille/dixmillièmes, sauf ce qui suit, dépenses de consommation relatives à la fourniture d'eau chaude sanitaire à titre privatif, lesquelles sont portées en compte personnel à l'utilisateur sur les bases suivantes :

a) chaque appartement sera muni d'un compteur de débit d'eau chaude.

b) chaque
vante :

« 3 a +

— a =

— b =

Les so

3. Le p

Les pro
fin, le prom
et obligatio

4. L'in

Le ch
copropriété
droit d'en

Article

Tout
lité de mai
dont la re

Article

Lorsq
tière de
aura miss
adoptées
ments lui
ges à dis

Par
intéressé

Artic

Les
propriété

Les

Les
intérieur
Les dat
priorita

Les
semblé

Les
à leurs

Ar

Le
par l'a
lui sor
sables

b) chaque HI d'eau chaude consommé sera évalué forfaitairement selon la formule suivante :

« $3a + b$ », dans laquelle :

— a = prix moyen d'un m³ de gaz durant la période considérée;

— b = prix moyen d'un HI d'eau durant la période considérée.

Les sommes ainsi récupérées viendront en déduction des postes globaux gaz et eau.

3. Le promoteur déclare que les compteurs de passage d'eau seront loués.

Les propriétaires de « l'entité résidentielle » seront tenus au respect du contrat que, à cette fin, le promoteur aura signé avec le co-contractant de son choix, étant subrogés dans les droits et obligations du promoteur à cet égard.

4. L'installation de distribution d'eau chaude devra fonctionner toute l'année.

Le chauffage central devra être en état de fonctionner à toute époque de l'année et les copropriétaires, possédant ensemble le tiers de la copropriété et indivision forcée, seront en droit d'en exiger l'allumage à n'importe quelle époque de l'année.

Article III/138. — Recours.

Tout paiement effectué par le gérant l'est sans préjudice au recours qu'il possède, en qualité de mandataire des copropriétaires, à l'égard de tout copropriétaire, occupant ou usager, dont la responsabilité personnelle serait engagée à cette occasion.

Article III/139. — Charges. - Comptes spéciaux.

Lorsque le présent règlement ou le statut réel prévoit une disposition particulière en matière de charges, automatiquement, un compte spécial doit être instauré par le gérant qui aura mission d'y porter les dépenses prévues et d'en assurer la ventilation suivant les règles adoptées avec, corrélativement, le droit d'établir des compteurs de passage ou autres instruments lui permettant de vérifier — dans toute la mesure du possible — l'importance des charges à distraire des comptes généraux.

Pareille installation d'instruments de mesure peut d'ailleurs être requise par la collectivité intéressée par la dérogation.

Paragraphe II : Recettes.

Article III/140. — Rappel.

Les recettes ordinaires sont décidées, sous forme de provisions, par l'assemblée des copropriétaires, comme dit sous la rubrique « Règlement d'ordre intérieur général », « gérance ».

Les recettes extraordinaires diverses sont gérées par l'assemblée générale.

Paragraphe III : Comptes.

Articles III/141. — Rappel

Les comptes sont établis, annuellement, par le gérant comme prévu au « règlement d'ordre intérieur général » « Gérance » sous réserve d'envoi de comptes provisoires tous les trimestres. Les dates de début et fin d'exercice doivent coïncider avec celle prévues par le conseil général, prioritaire, pour le complexe.

Les copropriétaires reçoivent leurs extraits personnels quinze jours au moins avant l'assemblée qui doit examiner les comptes globaux.

Les commissaires aux comptes doivent disposer de quinze jours également pour procéder à leurs investigations.

Paragraphe IV : Réparations et travaux

Article III/142. — Principe général.

Les copropriétaires de « l'entité résidentielle » supportent les dépenses portées à leur débit par l'autorité compétente, étant donné que le conseil général peut, en vertu des pouvoirs qui lui sont propres, intervenir dans certaines hypothèses et prendre des décisions qui seront opposables à tous les copropriétaires du complexe.

Article III/143. — Classification.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

Articles III/144. — Travaux urgents.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduite d'eau crevée, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation, et les propriétaires ne pourront jamais y faire obstacle.

Article III/145. — Travaux indispensables.

Les réparations indispensables non urgentes sont décidées par le conseil de gérance lequel est juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale des copropriétaires est nécessaire ou non.

Article III/146. — Améliorations.

Les réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, devront être demandés par des copropriétaires possédant au moins un tiers des quotités de copropriété et seront soumis à l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Renvoi est fait aux dispositions du statut réel général « règle de copropriété », pour la procédure et les majorités en matière de réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article III/147. — Libre passage.

Les copropriétaires doivent donner libre accès aux équipes chargées du nettoyage, de l'entretien et des réparations intéressant les parties communes, lorsqu'ils en sont requis par le gérant qui, sauf les cas d'urgence, doit donner un préavis de quinze jours au moins.

Article III/148. — Gratuité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent (sauf recours éventuel contre des tiers responsables) et, ce, quelle que soit la durée de ces réparations.

Par assimilation, les copropriétaires devront agir de même lorsque des réparations ne les intéressant pas directement devront être effectuées; par exemple, l'entretien ou les réparations à des gaines traversant « l'entité résidentielle » et reliant l'étage technique, à l'entité bureau, l'entité commerciale ou l'entité parage.

Paragraphe V : Assurances.

Article III/149. — Rappel - Précisions.

Les polices d'assurances et leur gestion, sous réserve des dispositions transitoires in fine, sont une matière traitée au règlement d'ordre intérieur général, avec les précisions infra.

En dehors des assurances générales, qui intéressent tout le complexe, rien n'empêche l'assemblée d'assurer les risques spéciaux et par police non soumise à la procédure évoquée au règlement d'ordre intérieur général.

Article III/150. Surprime.

Toute surprime due au fait d'un copropriétaire de « l'entité résidentielle » ou au fait de ses ayants-droit, est à charge exclusive dudit propriétaire, avec imputation en compte personnel par les soins du gérant.

Paragraphe VI : Police intérieure.

Article III/151. — Vente et location.

L'assemblée générale édictera le règlement traitant de la publicité en matière de vente ou de location des appartements, publicité qui devra être discrète et de bon goût.

Article III/152. — Caractère résidentiel. - Occupation.

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 ne cupants de

2) Les tion concoc té des ap teurs.

Ils ne semblée sion) est viter que soit le m électrique pareils d manière sion.

Sur peut d'o cas de pour qu

Arti

1) locatair statut i réguliè sions i

2) la date

Al

Ti type c

Le: rasse clam servi

de l

le p trou

che stri

trè

re cr

b

libérale ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'entité.

2) Les copropriétaires ou leurs locataires devront toujours veiller à ce que leur occupation concorde avec la notion « bon père de famille ». Ils devront veiller à ce que la tranquillité des appartements ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui de leurs visiteurs.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal; sauf réglementation autre de l'assemblée générale, l'emploi des instruments de musique (et notamment la radio ou la télévision) est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que ces appareils incommodent les autres occupants des appartements et, ce, quel que soit le moment du jour ou de la nuit. S'il est fait usage, dans les appartements d'appareils électriques (appareils ménagers exclusivement d'ailleurs) produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception des émissions de radio ou de télévision.

Sur réquisition des propriétaires de dix pour cent de la copropriété forcée, le gérant peut d'office instaurer une enquête, avec droit d'accès dans les locaux, pour déterminer, en cas de trouble, la cause de celui-ci, avec notification au copropriétaire ou occupant visé, pour qu'il soit mis fin à cette situation dans les délais les plus brefs.

Article III/153. — Baux.

1) Tout bail à consentir et intéressant un appartement devra contenir l'engagement du locataire de respecter le règlement régissant celle-ci ainsi que, de manière générale, le statut immobilier du complexe tout entier, sous peine de résiliation du bail après constatation régulière des faits qui seraient reprochés; cette notion de « règlement » inclut celle des décisions ultérieurement et régulièrement prises par les assemblées générales.

2) Chaque copropriétaire est tenu d'aviser la gérance, un mois d'avance au moins, de la date de départ d'un locataire.

Article III/154. — Rideaux.

Toute fenêtre doit être garnie, sur toute sa largeur et toute sa hauteur, d'un rideau du type dit « voile suisse » froncé.

Paragraphe VII : Réglementation interne.

Article III/155. — Interdiction. — Autorisations.

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons, ou terrasses, dans les escaliers et dégagements, ni garde-manger, ni linges, ni enseignes ou réclames, ni, de manière générale, des objets quelconques : ce qui précède sous la seule réserve du règlement intéressant ventes ou locations (voir supra).

Sur la porte de chaque appartement sera autorisée une plaquette indiquant le nom de l'occupant.

Dans le hall d'entrée, chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer, outre le numéro de cette boîte, le nom de l'occupant et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Article III/156. — Service des immondices.

Il est formellement interdit de jeter dans les vide-poubelles, des bouteilles, journaux, branches, fleurs à longues tiges, planches, briques, etc., et en général, tout objet susceptible d'obstruer les conduites, de les détériorer ou de blesser le personnel.

Les paquets contenant les déchets à déverser dans les vide-poubelles doivent être de très petites dimensions afin d'éviter les obstructions.

Les poussières provenant des vidanges des aspirateurs ne peuvent être déversées directement; elles doivent, au préalable, être emballées hermétiquement afin d'éviter l'encrassement prématuré des gaines.

Article III/157. — Entretien ménager.

Dans les parties communes, aucun travail de ménage privatif ne peut être effectué, brossage de tapis, de literie, d'habits, de meubles, cirage de chaussures et caetera.

Les tapis et carpettes ne peuvent être ou battus ou secoués dans l'immeuble, à quelque endroit que ce soit. Les occupants devront uniquement faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Les bonbonne de gaz comprimé sont interdites.

Article III/158. — Animaux domestiques.

L'existence dans l'immeuble d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux et caetera...) ne pourra jamais être considéré que comme simple tolérance et uniquement dans les parties privatives.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Le gérant possède, en outre tous pouvoirs de police nécessaires pour prendre toutes dispositions utiles en cas où ces animaux troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble.

Le fait de ne pas se conformer à la décision du gérant entraînerait le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Le montant de l'astreinte sera versé au fonds d'amortissement.

Ce qui précède ne cause aucun préjudice aux prérogatives de l'assemblée générale des copropriétaires en la matière au sujet de mesures éventuelles complémentaires.

Article III/159. — Entretien des terrasses.

Les occupants des appartements devront entretenir régulièrement les terrasses et plus particulièrement celles conçues en dalle sur plots afin de favoriser au maximum un écoulement régulier des eaux pluviales ou autres.

Le promoteur ne pourra en aucun cas être tenu responsable des dégâts qui pourraient subvenir à ce défaut d'entretien.

Paragraphe VIII : Concierge.

Article III/160. — Principe.

Dans l'entité résidentielle, il est établi un concierge chargé de l'entretien et de la surveillance des parties communes des différents étages d'appartements ainsi que des deux halls d'entrée.

Tous les frais seront supportés par les propriétaires des appartements au prorata de leurs dixmillièmes prévus dans le tableau des frais de l'entité résidentielle.

Article III/161. — Choix du concierge.

Le premier concierge sera engagé par le promoteur afin de préparer l'occupation des différents étages d'appartements avec fixation d'une rémunération temporaire.

Par après, le concierge pourra être choisi par le gérant qui fixera sa rémunération suivant les directives de l'assemblée générale.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant après accord de l'assemblée générale.

Le salaire du concierge sera payé mensuellement.

Le concierge habitera dans les locaux spécialement affecté à cet effet. Il ne pourra sous-louer aucune partie des locaux mis à sa disposition.

Il lui est défendu d'exercer un autre métier.

Article III/162. — Obligations principales.

Le concierge, aidé éventuellement de son conjoint, devra entretenir, les parties communes de l'entité résidentielle proprement dite en état constant de propreté, comme il est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il surveillera les entrées et venues dans l'entité résidentielle. Il devra balayer et nettoyer les escaliers, entretenir les paliers, les halls d'entrée, les corridors, les paillasons communs,

les lampes parties cor

Il devi sions.

Il moi occupant

Le cc que les F rale.

Il fer der les c

Le c ou occup police au ment po

Il es d'apparte

Il lu apparte

Si li ments n

Le dont il

Il c ble et que tou

En nés pa munes

Ar

La naire,

P. d'un p

1

L quer tion

2

1 à po sère blée desti port réun

rum tié vale

à quelque ménager
les lampes électriques et généralement tous les appareils de l'entité proprement dite et les parties communes y relatives.

Il devra entretenir la conciergerie en parfait état. Il recevra les paquets et les commissions.

Il montera les menus objets qui lui seraient confiés pour les personnes habitant ou occupant un des appartements et les remettra aux destinataires dans leurs locaux.

caetera...
s les par...
Le concierge assurera l'éclairage des halls, des paliers, des escaliers, il veillera à ce que les portes d'entrée de l'immeuble soient fermées à l'heure que fixera l'assemblée générale.

charge ex...
Il fermera les colonnes montantes d'eau, quand besoin en sera. Il devra notamment vider les colonnes d'eau, en cas de gelée, sauf indications contraires du gérant.

toutes dis...
s l'immeu...
Le concierge devra satisfaire, au lieu et place des propriétaires ou personnes habitant ou occupant les appartements, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de police auxquelles les personnes habitant les appartements pourraient être tenus, mais seulement pour les parties communes.

venant au...
s-intérêts...
Il est formellement interdit au concierge de s'occuper de la location ou de la vente d'appartements pour le compte de copropriétaires ou autres tiers quels qu'ils soient.

Il lui est également défendu de s'occuper des travaux ménagers pour les occupants des appartements.

générale des...
Si le concierge est marié, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble à appartements multiples proprement dit, aucune profession ni métier.

s et plus...
n écoute...
Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve envers tous les occupants des appartements.

pourraient...
Il devra prévenir le gérant, sans aucun retard, de tout accident pouvant nuire à l'immeuble et de toutes dégradations ou détériorations dont il aurait connaissance, de façon à ce que toutes les mesures puissent être prises immédiatement.

Enfin d'une façon générale, le concierge devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le gérant dans l'intérêt de l'entité proprement dite et pour la tenue des parties communes y relatives en particulier.

CHAPITRE V. — MODIFICATIONS AUX REGLEMENTS.

Article III/163. — Procédure.

La possibilité de modifier les règlements d'ordre intérieur, résulte du chapitre préliminaire, article unique.

Pour les quatre entités, la procédure de modification du règlement d'ordre intérieur, d'un point de vue interne, est la suivante :

1) Etablissement de l'ordre du jour :

ation des...
ation sui...
L'ordre du jour est établi de manière détaillée par l'autorité qui a le droit de convoquer une assemblée générale : l'ordre du jour mentionne les dispositions dont la modification est envisagée et les textes de remplacement suggérés.

2) Convocations :

sssemblée...
rra sous-...
L'autorité qui convoque l'assemblée générale le fait par voie postale recommandée (sauf à pouvoir justifier d'accusés de réception) dans les délais prévus par les règlements, et insère dans la convocation la fixation de la date déjà retenue au cas où la première assemblée ne serait pas en nombre et où une seconde devrait se réunir, de sorte que chaque destinataire, par la voie sus-indiquée, a connaissance des deux dates : la convocation comporte outre l'ordre du jour, les lieux, date et heure, tant pour la première que pour la seconde réunion, cette dernière éventuelle.

3) Tenue de l'assemblée :

commu-
st d'usa-
nettoyer
ommuns,
a) Sauf les cas où le règlement lui-même prévoit un quorum de présences ou un quorum de votes particuliers, une assemblée générale est valablement réunie lorsque la moitié au moins de la copropriété intéressée est présente ou représentée; une décision est valablement prise à la majorité simple des votes valablement exprimés.

b) Si des quorums de présences ou de votes particuliers sont prévus, ces quorums sont imposés pour toutes discussions d'articles dans lesquels ils sont prévus.

c) Lorsqu'une assemblée n'est pas en nombre pour délibérer, une seconde assemblée est convoquée, par lettre ordinaire, par l'autorité qui a convoqué la première, avec même ordre du jour.

Dans tous les cas où un quorum spécial n'est pas prévu pour un article, toute modification sera valablement votée, lors de la seconde assemblée, à la majorité simple des voix exprimées sans qu'il faille encore s'inquiéter d'un quorum de présences.

Dans le cas des quorums spéciaux de présences ou de votes la seconde assemblée se tiendra comme devait se tenir la première.

Article III/164. — Droits acquis.

Aucune modification d'un règlement d'ordre intérieur ne peut porter atteinte à des droits acquis aux tiers et, en particulier, à ceux qui sont acquis ou réservés par la société I.B.S. ou au gérant.

Article I

Dans le présentes se atteinte aux fier le régler dans la me interne, et l

Ces m précédées tions seron

Article

Les c avant ou : tions dans toutes ma priété.

Articl

Le p que copri (chauffag

Cette

- 1) pour
 - 2) pour
 - 3) pour
 - 4) pour
- Dans ce DIETBA'

Arti

I.B. vendus ou la l

Ar

A. vaux, le au tions Crab vante

a uniqu foudr conta seur.

cont en ' assi

TITRE IV : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A. GENERALES.

Article IV/1. — Modification unilatérale.

Dans les deux années qui suivront la date de signature de l'acte authentique dont les présentes sont une annexe, la société I.B.S. conserve le droit, unilatéralement, sans porter atteinte aux droits acquis (cette expression étant utilisée dans un sens restrictif) de modifier le règlement d'ordre intérieur général ou les quatre règlements d'ordre intérieur particuliers, dans la mesure où l'existence de contradictions entre ces règlements, d'un point de vue interne, et le statut réel, d'un point de vue externe serait constatée.

Ces modifications unilatérales se feront obligatoirement par acte authentique et seront précédées de la justification, par la société I.B.S. des motifs pour lesquels ces modifications seront requises.

Article IV/2. — Respect des contrats conclus.

Les copropriétaires sont tenus au respect des contrats conclus par I.B.S. ou le gérant avant ou après l'acquisition de leur bien, soit en qualité de promoteur en vertu de stipulations dans les textes, soit au titre de gérant d'affaires ou mandataire ou gérant désigné, en toutes matières où pareille intervention est nécessaire, utile ou profitable à la future copropriété.

Article IV/3. — Provision.

Le promoteur aura le droit de réclamer, lors de l'acte authentique d'acquisition, à chaque copropriétaire, un versement provisionnel destiné à couvrir les premiers frais communs (chauffage avant réception - assurances) et à constituer un fond de roulement.

Cette provision est fixée à :

- 1) pour l'entité parcage : quinze francs (F 15,-) par un/dixmillième de copropriété.
- 2) pour l'entité commerciale : septante-cinq francs (F 75,-) par un/dixmillième de copropriété
- 3) pour l'entité bureau : quarante francs (F 40,-) par un/dixmillième de copropriété.
- 4) pour l'entité résidentielle : cent vingt-cinq francs (F 125,-) par un dix/millième de copropriété. Dans ce cas, le promoteur fera ouvrir un compte, distinct de ses avoirs, auprès de la KREDIETBANK.

Article IV/4. — Publicité momentanée.

I.B.S. pourra annoncer la vente ou la location de tous locaux privatifs qui ne seraient pas vendus, apposer sur l'immeuble toutes pancartes, affiches ou calicots, annonçant la vente ou la location de locaux privatifs et fixant les détails et conditions.

B. SPECIALES.

Article IV/5. — Assurance du complexe immobilier.

A. Le promoteur - en la personne de la société I.B.S. - a souscrit dès le début des travaux, au nom de tous les copropriétaires, pour des capitaux correspondant à la valeur réelle au jour du sinistre et en tout état de cause pour des sommes suffisantes à des conditions concurrentielles et sans profit pour le promoteur, par l'intermédiaire de la S.A. « Jean Crab et ses Fils », chaussée de Charleroi, 214, 1060 Bruxelles, les polices d'assurances suivantes :

a) Une ou plusieurs polices souscrites auprès d'une compagnie d'assurances apéritrice unique, dite (s) du type globale et indexée (s), comportant les garanties incendie, explosion, foudre, chute d'avion, tempête, grêle, risques électriques, dégâts des eaux, bris de glaces, contacts avec véhicules terrestres, bris par voleurs, responsabilité civile, immeuble et ascenseur.

b) Abandon de recours.

Ces polices comportent un abandon de recours de la part des assureurs du complexe contre tous les locataires ou occupants de l'immeuble, à quelque titre que ce soit, et, ce en vertu des articles 1302-1382 à 1386, 1732, 1734 et 1736 du code civil, pour les risques assurés ci-dessus.

c) Risques assurés.

Les assurances contractées et visées plus haut garantissent :

1°) Les bâtiments, ainsi que le matériel et le mobilier immobilisés par incorporation ou destination .*

Cette assurance sera souscrite en valeur de reconstruction et/ou de reconstitution.

2°) les frais de déblais et démolition.

3°) Les frais de pompiers et/ou d'extinction, de sauvetage et de conservation.

4°) Les frais d'expertises.

5°) Le recours des voisins.

6°) Le chômage immobilier couvrant la durée de la reconstruction et ce dans la mesure compatible avec les possibilités offertes par le marché des assurances, y compris le barrage de rues.

7°) Les risques électriques.

8°) La chute d'avions.

9°) Les heurts par véhicules terrestres.

10°) Les détériorations à l'immeuble commises par des voleurs ou la malveillance.

11°) Les dommages aux portes de garages.

12°) Les voils d'objets considérés comme immeubles par destination.

13°) Les dégâts des eaux intérieures et extérieures.

14°) Les bris de glaces.

15°) La responsabilité civile immeuble et ascenseur.

B. Personnes assurées.

L'ensemble des copropriétaires, locataires et autres occupants à titre quelconque du complexe, mais bien entendu pour les seuls risques énumérés ci-dessus dans le cadre limitatif des polices souscrites par le promoteur.

C. Montant des garanties.

Les garanties décrites ci-dessus seront couvertes pour des montants déterminés et fixés en bon père de famille et, en ce qui concerne les assurances de choses, pour des montants équivalents à la valeur de reconstruction ou de reconstitution au moment du sinistre.

D. Charge des primes.

Les primes (frais et impôts compris) de ces assurances seront payées par la gérance. Elles lui seront remboursées par les copropriétaires à sa première demande.

Les comptes particuliers seront établis conformément aux dispositions des polices relatives à ces assurances et aux règles adoptées pour la répartition des charges dans le présent règlement.

En tout état de cause, le gérant aura le droit de réclamer une provision aux copropriétaires, à titre de provision pour les dépenses communes, afin d'effectuer le paiement des primes à l'échéance.

E. Reconstruction - Maître de l'ouvrage.

Pour tous les cas prévus ci-dessus qui donnent lieu à reconstruction, la société I.B.S. ou ses ayants cause sera à nouveau maître de l'ouvrage et les plans, devis cahiers des charges devront être souverainement approuvés par elle, en tenant compte bien entendu de toutes les obligations inhérentes à cette charge.

F. Abandon de recours.

a) Les copropriétaires renoncent à tout recours contre l'un d'eux du chef des risques assurés ci-dessus décrits.

b) Les as
pans à titre c
1382 à 1386-1'

c) Les lo
copropriétaire
d'exercer sur
décrits ci-des

d) Les p
bandon de to
propriétaires.
assurés décri

e) Les f
conque devri
d'exercer cc
assurés décri

f) Par «
sous-traitant
ment à la c
plexe.

g) Par
question ci-

Suivent

Enregis
cent septan
Le Recevet

b) Les assureurs des copropriétaires renoncent à tout recours contre locataires et occupants à titre quelconque, qu'ils pourraient être en droit d'exercer sur base des articles 1302-1382 à 1386-1732-1733-1734 et 1735 du code civil pour les risques assurés et décrits ci-dessus.

c) Les locataires et occupants à un titre quelconque renoncent à tout recours contre copropriétaires, colocataires et occupants à un titre quelconque, qu'ils pourraient être en droit d'exercer sur base des articles 1382 à 1386 et 1721 du code civil, pour les risques assurés décrits ci-dessus.

d) Les polices d'assurances souscrites par les copropriétaires devront contenir un abandon de tout recours que les assureurs pourraient être en droit d'exercer contre d'autres copropriétaires, des locataires et autres occupants à un titre quelconque du chef des risques assurés décrits ci-dessus.

e) Les polices d'assurances souscrites par les locataires et occupants à un titre quelconque devront contenir un abandon de recours que leurs assureurs pourraient être en droit d'exercer contre les copropriétaires ou occupants à un titre quelconque du chef des risques assurés décrits ci-dessus.

f) Par « occupants à un titre quelconque », il faut entre autres entendre les entrepreneurs, sous-traitants, auteurs de projets ou toute personne participant directement ou indirectement à la construction, la réparation, l'entretien, le nettoyage ou l'administration du complexe.

g) Par risques assurés, il faut entendre tous les risques couverts par les assurés dont question ci-dessus.

Suivent les signatures.

Enregistré septante rôles, trois renvois, à Uccle A.C. et Succ. I., le quinze avril mil neuf cent septante sept. Vol. 6/10 fol. 49 case 26. Reçu : deux cent vingt-cinq francs.
Le Receveur a. i. (signé) E. HAUTIER.

orporation et
nstitution.
ation.
s la mesure
is le barrage
ance.
que du com-
adre limitatif
terminés et
, pour des
ent du sini-
la gérance.
s polices re-
ges dans le
« coproprié-
iement des
ociété I.B.S.
rs des char-
ndu de tou-
risques as-

ANNEXE TROIS

LIVRE III

DIFFERENDS

- A.** En cas de conflit entre les organes de gestion d'une part et les copropriétaires d'autre part, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base, la question sera soumise au conseil de gérance intéressé ou au conseil général, suivant la matière.

Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention, il sera soumis, à la requête de la partie la plus diligente, soit à un arbitre (voir clause compromissoire ci-après) soit aux Tribunaux compétents.

- B.** Les stipulations suivantes relatives à l'arbitrage restant sauves, tout copropriétaire aura toujours le droit de recourir en justice, devant les mêmes tribunaux, contre une décision de l'assemblée générale (ou du gérant ou du conseil général) jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive. Ce recours ne pourra s'exercer à peine de forclusion que dans les trois mois de la notification qui lui aura été faite, par lettre recommandée, de ladite décision.

- C.** Toutes les difficultés pouvant surgir relativement à l'acte de base entre copropriétaires ou entre l'un ou plusieurs d'entre eux et le gérant (sauf dans ce cas, règlement à l'intervention du conseil de gérance), ou le conseil de gérance ou le conseil général, pourront être soumise à la requête d'une des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée, à un arbitrage conformément aux articles 1676 et suivants du Code Judiciaire.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi à Uccle A.C. et Succ. I., le quinze avril mil neuf cent septante-sept. Vol. 6/10 fol. 49 case 26. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé)

E. HAUTIER.

MANDAT SPECIAL.

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SEPT,

Le CINQ AVRIL,

Par devant Nous, Maître Edouard NOTERIS, Notaire à la résidence d'Uccle.

A COMPARU :

La Société Anonyme « IMMOBILIERE BELGO-SUISSE » en abrégé « I.B.S. », ayant son siège social à Watermael-Boitsfort, Place Eugène Keym, numéro 43. Inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 329.463.

Constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée aux termes d'un acte reçu par Maître Robert Cornélis, notaire ayant résidé à Anderlecht, le vingt-neuf septembre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt octobre suivant, sous le numéro 30.854.

Société transformée en société anonyme avec modification des statuts et de l'objet social aux termes de deux actes reçus par Maître Albert Snyers d'Attenhoven, notaire résidant à Bruxelles, le premier juillet mil neuf cent septante, publiés aux Annexes au Moniteur Belge le vingt-trois juillet suivant, sous les numéros 2.359-1 et 2.359-2.

Et dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par Maître Albert Snyers d'Attenhoven, notaire prénommé, le sept mai mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-six mai suivant, sous le numéro 1524-10.

Ici représentée par :

1^o) Monsieur Ernest PIAGET, administrateur, demeurant à Forest, rue des Abbesses, numéro 15.

2^o) Monsieur Gabriel LOUZEAU, directeur général, demeurant à Rhode-Saint-Genèse, avenue Gustave, numéro 17.

Comparante désignée plus loin par les mots « la partie mandante ».

Laquelle a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement :

1) Monsieur Jean-Luc CABAY, directeur commercial, demeurant à Uccle, avenue Bel Air, numéro 113.

2) Monsieur Ernest PIAGET, administrateur, demeurant à Forest, rue des Abbesses, numéro 15.

Désignés plus loin par le mot « mandataire ».

La partie mandante a déclaré donner pouvoir au mandataire de, pour elle et en son nom :

Accomplir tous actes d'administration et de disposition à titre onéreux concernant les biens actuels et futurs de la partie mandante, quelle que soit leur origine, savoir :

La présente procuration est limitée à toutes les opérations ci-après visant la création, l'entreprise, l'exploitation, la vente, l'organisation de tous services commerciaux d'un complexe immobilier à créer dénommé « LE RIVOLI » sis à Uccle et Ixelles, entre la chaussée de Waterloo, rue de Praetere, la rue Emile Claus et la rue Saint-Georges.

Donner ou prendre à bail tous biens meubles et immeubles, résilier tous baux amiablement ou en poursuivre la résiliation, demander toute majoration, ou diminution de loyers ou fermages et en général exercer tous les droits conférés par les lois sur les baux à loyer, à ferme ou commerciaux, faire effectuer toutes notifications, significations, sommations, assignations nécessaires et opportunes.

Faire e
l'incendie e

Débatte

Faire o
tions, soci

Procéd
à toute lo

Touch
retirer de
non, recon
défunts de

Obten
Nationale,
et Licenc

En to
tions et r
dégrèvem

Recc
sur l'Etat
vendre t

Cédi
fications,
occasio

Emp
thèque;

Acc
tout ou
dans les
payer, f

Ass
taires,
missair

Pro
choisir
pour le
arrang

Er
assem
d'unio
mand
se fai

P
indem
ques
expro
accep

E
conc

ou si
main
tionr
le tc
tatio
som

Faire et notifier tous états de lieux, contracter et résilier toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques.

Débattre et arrêter tous comptes, en fixer les reliquats, les recevoir ou payer.

Faire ouvrir tous comptes, y effectuer tous dépôts, retirer de toutes banques, administrations, sociétés et particuliers, toutes sommes, valeurs et biens de toute nature.

Procéder à l'ouverture des coffres-forts tenus en location, en retirer le contenu, renoncer à toute location, prendre des coffres en location.

Toucher tous mandats-poste, chèques, assignations, lettres de change et billets à ordre; retirer de la poste, messageries et transporteurs ou recevoir toutes lettres et colis, chargés ou non, recommandés ou assurés, le tout à l'adresse ou à l'ordre de la partie mandante ou des défunts dans les successions desquels elle serait intéressée.

Obtenir tous pouvoirs, autorisations ou licences, généralement quelconques, de la Banque Nationale, de l'Institut Belgo-Luxembourgeois du Change, du Service Central des Contingents et Licences, ainsi que de toutes autorités et institutions même étrangères.

En toutes matières fiscales, faire toutes déclarations, affirmations, contestations, oppositions et requêtes, acquitter tous droits, impôts et amendes, recevoir toutes restitutions et tous dégrèvements.

Reconstituer en titres au porteur, vendre, échanger, transférer tout ou partie des rentes sur l'Etat Belge ou autres Etats, tous titres et valeurs, souscrire à toutes actions et obligations, vendre tous droits de souscription, en toucher le prix.

Céder toutes créances, prix de ventes ou valeurs avec ou sans garantie, faire toutes significations, consentir toutes prorogations; passer et accepter tous titres nouveaux, prendre à cette occasion tous engagements.

Emprunter toutes sommes sous forme de prêt ou d'ouverture de crédit, constituer hypothèque; donner toutes autres garanties, stipuler la solidarité et l'indivisibilité.

Acquérir et vendre de gré à gré ou sur adjudication publique, sur licitation ou autrement, tout ou partie des biens meubles. Immeubles — les mots meubles et immeubles étant compris dans leur acceptation la plus étendue —, constituer tous droits réels, recevoir les prix et les payer, faire toutes délégations, faire tous échanges avec ou sans soulte.

Assister à toutes assemblées de sociétés, réunions d'associés, d'actionnaires et d'obligataires, prendre part aux délibérations et arrangements, nommer tous administrateurs, commissaires, liquidateurs, gérants ou tous autres mandataires; accepter ces mandats.

Procéder à tous comptes, liquidations et partages; établir les masses, former les lots, les choisir à l'amiable ou les tirer au sort; laisser tous biens en commun, donner tous pouvoirs pour leur administration ou réalisation; faire tous traités, même à forfait, transactions et arrangements.

En cas de faillite, concordat ou liquidation judiciaire d'un débiteur, prendre part à toutes assemblées de créanciers; nommer tous syndics et liquidateurs, signer concordats et contrats d'union, s'y opposer, produire titres et pièces, affirmer la sincérité des créances de la partie mandante, contester celles des autres créanciers, faire toutes remises, recevoir tous dividendes, se faire donner toutes garanties, les accepter, accorder toutes prorogations.

Présenter toutes requêtes et accomplir les formalités pour arriver au paiement de toutes indemnités dues par l'Etat Belge, autres Etats ou autres administrations ou organismes quelconques du chef de dommages de guerre, réquisitions civiles ou militaires, servitudes militaires, expropriations; recevoir ces indemnités, conclure à ce sujet toutes transactions, consentir et accepter la cession de toutes créances et indemnités, en recevoir le paiement.

En cas de réquisition d'immeubles, recevoir les bons, toucher les indemnités y afférentes; conclure à ce sujet toutes transactions; de toutes indemnités reçues, donner quittance.

Donner toutes quittances ou décharges, consentir toutes mentions et subrogations, avec ou sans garantie, se désister de tous droits réels, privilèges et actions résolutoires; donner mainlevée et consentir la radiation entière et définitive de toutes inscriptions d'office ou conventionnelles, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement; consentir toutes antériorités, restrictions et limitations de privilèges et hypothèques; faire ou accepter toutes offres, opérer le retrait de toutes sommes consignées.

Accepter et consentir toutes cessions de rang hypothécaire, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office.

A défaut de paiement et en cas de contestation, comparaître tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et arbitres, se concilier, traiter, transiger, composer, compromettre, plaider, s'opposer, appeler, se pourvoir en cassation; prendre communication de tous titres et pièces, obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution, exercer toutes poursuites et contraintes, employer les voies extraordinaires, s'inscrire en faux, faire toutes plaines ou suivre celles intentées, s'en désister, former toutes oppositions; pratiquer toutes saisies, prendre inscription, suivre toutes expropriations forcées, introduire tous ordres, contributions et distributions de deniers, retirer bordereaux de collocation, en toucher le montant, signer compromis et transactions, faire des remises, accorder termes et délais.

Aux effets ci-dessus, fixer tous prix, soultes, charges et conditions, passer et signer tous actes, élire domicile, donner tous pouvoirs, substituer une ou plusieurs personnes dans tout ou partie des présents pouvoirs, révoquer tous mandats et substitutions.

DUREE DE LA PROCURATION

La présente procuration aura une durée limitée jusqu'à la passation du dernier acte de cession à titre onéreux ou gratuit de droits de la société anonyme Immobilière Belgo-Suisse dans « LE RIVOLI ».

Dont acte en minute.

Fait et passé à Uccle.

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

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles, trois renvois, à Uccle A.C. et Succ. I, le 12 avril 1977. Vol. 68, fol. 79, case 9. Reçu deux cent vingt-cinq francs (225 F). Signé, Le Receveur a.i., E. Hautier.

ADMINISTRATION COMMUNALE
D'IXELLES
1^{ère} DIRECTION
DES BÂTIMENTS, REGIUM
ET URBANISME

L
Vu la c
et relative à un
Attend
Vu la l
Vu l'a
Vu l'a
(1) At
d'aménagement
(1) At
prévu par l'artic
(1) A
Vu l'c
Ponts et Chaus
la N°

Vu le
Atten
gué c

FAVI

de

Arti

qui devra :
1°
l'Administrat
2°
a) les prescr
b) les prescr
c) les prescr
d) les stipul
1) L'Admini:
exemple)
fluer dans
Le raccor
servitude
Si, par su
réseau d'
ni recour