

E 977.50

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles-Emile SOHET, notaire soussigné, le seize janvier mil neuf cent soixante-trois, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept février suivant, volume 5605, numéro 15, la société comparante sub 1 a acquis une parcelle de terrain sise à Evere, à l'angle de l'avenue Frans Guillaume et de l'avenue du Cimetière de Bruxelles, cadastrée section D numéro 39/1/2, contenant en superficie d'après mesurage quatre ares cinquante-quatre centiares quarante-cinq dixmillièmes.

II - Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles-Emile SOHET, notaire soussigné, le vingt-six août mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt et un octobre mil neuf cent soixante-quatre, volume 5871 n° 13, la société comparante sub 1 a :

a) dressé l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples avec station service au rez-de-chaussée, à construire sur le terrain prédécrit ;

b) vendu à Mademoiselle Simonne COUDXZIER, comparante, sub 2, les huit mille cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes du terrain prédécrit.

A cet acte sont annexés notamment les plans des constructions à ériger.

Ceci exposé, les comparantes, agissant en qualité de seules propriétaires tant du terrain que des constructions érigées, nous ont requis d'acter ainsi qu'il suit la modification qu'elles entendent apporter à l'acte de base dont question ci-dessus.

La configuration du niveau des sous-sols est modifiée par l'adjonction d'une cabine de transformation de courant

un vest. local
nouveau édifié
à la forme
quadrangulaire
à l'angle de l'avenue
Frans Guillaume et de
l'avenue du Cimetière
de Bruxelles, à usage
de station service et
de transformation
de courant

§ 10

5

-3-

électrique de haute tension, ainsi qu'il est figuré
au plan ci-annexé, dressé par Monsieur Guy Van Bellinghen,
architecte, auteur des plans originaux.

Cette cabine doit être considérée comme étant une
partie commune de l'immeuble.

DONT ACTE.

Fait et passé, à Bruxelles,

Lieu et date que dessus.

Et lecture faite, les comparantes ont signé avec
nous, notaire.

Handwritten signatures and notes:
L'acte
J. Legrand et V. Van Bellinghen

Enregistré deux fois et quatre fois
à l'Office de l'Enregistrement
le 39 33 17.
Cout francs

Handwritten marks:
100
A

- Act de base
26/8/64

REPERTOIRE NUMERO 7116

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-QUATRE,

Le vingt-six août,

A Forest, en l'Etude, Chaussée d'Alseberg, 295;

Par devant Maître Charles-Emile SOHET, Notaire de
résidence à Forest/Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY, établie a Bru-
xelles, Cantersteen, 47.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Beeck-
man de Anderlecht, le quatre mars mil neuf cent dix-neuf,
publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-six du
même mois, n° 1507, dont les statuts ont été modifiés par
divers actes; la dite société prorogée aux termes d'un
procès-verbal d'assemblée générale dressé par le Notaire
Victor Sohét, prédécesseur du Notaire soussigné, le six
décembre mil neuf cent cinquante, publié aux annexes du
Moniteur Belge le vingt-deux du même mois sous le numéro
26030.

Ici représentée par : Monsieur Paul Eggerickx, dé-
légué commercial, demeurant à Schaerbeek, avenue Rogier, 192
Agissant en vertu de pouvoirs conférés aux termes d'une
procuration reçue par le Notaire soussigné, le vingt-quatre
août mil neuf cent soixante-quatre, dont le brevet original
ici vu et
lu, restera ci-
annexé.

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de bas
objet des présentes, nous a, par l'organe de ses repré-
sentants prénommés, exposé et requis d'acter authentique-
ment ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

La société comparante est propriétaire du bien

-PREMIER ROLE-

suisant :

COMMUNE D'EVERE

Une parcelle de terrain à bâtir sise à l'angle des avenues Frans Guillaume et du Cimetière de Bruxelles, cadastrée section D numéro 39/1/2, ayant un développement de façade de vingt et un mètres deux centimètres à front de l'avenue Frans Guillaume et de quatorze mètres quatre-vingt-deux centimètres à front de l'avenue du Cimetière de Bruxelles, avec un pan coupé de onze mètres contenant en superficie d'après mesurage quatre ares cinquante-quatre centiares quarante-cinq dixmilliares.

MESURAGE - PLAN

Telle au reste que cette parcelle est mesurée et se trouve figurée en teinte rouge sur un plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur Roger IDE, Géomètre-Expert-Immobilier à Woluwé-Saint-Pierre, le vingt-quatre mai mil neuf cent soixante-deux, lequel plan demeurera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et le notaire.

Ce plan porte la mention "annexe 1".

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit appartient à la BELGIAN SHELL COMPANY pour l'avoir acquis de : 1) Madame Jozefina Christina TYSSON, sans profession, veuve de Monsieur Jean-Baptiste COLLYS à Schaerbeek; et 2) Monsieur Jozef COLLYS, garagiste à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par Maître Charles-Emile SOHET, notaire soussigné, le seize janvier mil neuf cent soixante-trois, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept février suivant, volume 5605 numéro 15.

Originellement, le bien appartenait sous plus grande contenance à Monsieur Jan-Baptiste COLLYS, et son épouse

Jozefina TYSSON, pour l'avoir acquis de Madame Maria-Egina-Irma BOULEZ, sans profession, épouse de Monsieur Jozef VAN NIEFER, demeurant ensemble à Schaerbeek, aux termes de deux actes reçus par le Notaire GOOSSENS à Schaerbeek, respectivement le vingt et un juillet mil neuf cent vingt-huit et le vingt et un septembre mil neuf cent vingt-huit, tous deux transcrits.

Les époux COLLYS-TYSSON étaient mariés sous le régime de la communauté universelle aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire DELZAERT à Schaerbeek, le quinze décembre mil neuf cent vingt-deux.

Monsieur Jan-Baptiste COLLYS prénommé est décédé intestat à Evere, le seize juin mil neuf cent quarante-trois, laissant pour seul et unique héritier légal et réservataire son fils Monsieur Jozef COLLYS, prénommé.

CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES

La société comparante déclare, par l'organe de ses représentants prénommés, que son titre de propriété ne contient aucune condition spéciale ni servitude, qu'elle n'en a concédé aucune et qu'elle décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu être concédées par des propriétaires antérieurs.

C H A P I T R E I

ACTE DE BASE

Ceci exposé, la société comparante, représentée comme dit est, nous requiert de dresser, ainsi qu'il suit, l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples, avec station-service pour véhicules automoteurs dont l'érection est projetée sur le terrain prédécrit.

La société comparante déclare diviser le terrain et les constructions à ériger en une station-service

-DEUXIEME ROLE-

destinée à la distribution de carburants et à l'entretien et à la réparation des véhicules automobiles au rez-de-chaussée, un appartement et un bureau à l'entresol, et trois appartements à chacun des premier, deuxième, troisième et quatrième étage, le tout sur base de l'article 577 bis du Code Civil.

La station service et chacun des appartements comportent, outre les locaux privatifs qui en sont l'objet, une certaine quotité dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent à l'état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation, la constitution d'un droit réel sur quelque local privatif entraîne nécessairement l'aliénation du même droit sur la quotité des parties communes qui en est l'accessoire.

Les parties communes dont question ci-dessus sont divisées en dix mille/dix-millièmes et sont toutes attachées en copropriété et indivision forcée, à un local privatif.

PLANS & CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE.

La comparante a fait établir par Monsieur Guy Van BILLINGHEM, architecte-expert, demeurant à Bruxelles, avenue de l'Yser, 24-25, les plans des constructions à ériger et nous soumet un exemplaire des dits plans pour être annexés au présent acte.

I - Plan du sous-sol et de l'entresol. Ce plan, signé par les représentants de la société comparante, restera ci-annexé sous la mention: "annexe 2".

A- Le sous-sol: on y remarque:

1. Les parties communes suivantes:

L'escalier et son dégagement, le local de chauffage, le local des compteurs, le réservoir destiné au fuel du chauffage central, une cave portant le numé

Ø La société comparante fait observer qu'une cabine électrique de transformation sera peut-être érigée au sous-sol. Elle s'engage et engage ses ayants-cause à accomplir les obligations résultant de la dite construction.

numéro un, le dégagement des caves, la cage d'ascenseur, une cave à poubelles. Ø

2. Les parties privatives suivantes :

- la cave numéro deux à laquelle sont afférents trente-cinq/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro trois à laquelle sont afférentes trente-quatre/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro quatre à laquelle sont afférents cinquante-deux/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro cinq à laquelle sont afférents trente-sept/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro six à laquelle sont afférents trente-deux/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro sept à laquelle sont afférents trente-deux/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro huit à laquelle sont afférents trente-trois/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro neuf à laquelle sont afférents trente-trois/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro dix à laquelle sont afférents trente-trois/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro onze à laquelle sont afférents trente-trois/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro douze à laquelle sont afférents vingt-neuf/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro treize à laquelle sont afférents vingt-six/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro quatorze à laquelle sont afférents vingt-cinq/dix-millièmes des parties communes.

-TROISIEME ROLE-

La fosse de dégraisage, les réservoirs enfoncés sous le drive-way, les fondations du vérin hydraulique et la cave numéro 15 auxquels n'est rattachée aucune quotité fixe dans les parties communes mais au contraire font partie intégrante de la station service et en temps que tels, participent aux quotités dans les parties communes afférentes à cette dernière.

B - L'entresol - On y remarque:

1) Les parties communes suivantes:

Les escaliers, la cage d'ascenseur, le palier, la cheminée.

2) Les parties privatives suivantes:

- un appartement comprenant: un hall, un living, une cuisine, un water-closet, une salle de bains et deux chambres à coucher.

A cet appartement sont afférents les cinq cent quatre-vingts/dix-millièmes des parties communes.

- un bureau comprenant: un hall, le bureau proprement dit et un water-closet.

A ce bureau sont afférents trois cent vingt-neuf/dix-millièmes des parties communes.

II - Plan du rez-de-chaussée et des premier, deuxième et troisième étage. Ce plan, signé par les représentants de la société comparante, restera ci-annexé sous la mention: "annexe 3".

A - Le rez-de-chaussée: On y remarque:

1) Les parties communes suivantes:

Le passage d'entrée avec jardinets de part et d'autre de ce passage, le drive-way dont il sera spécialement question ci-après, un sas, le hall et l'escalier vers les caves, la 888

cage d'ascenseur et l'escalier vers les étages, le vide-poubelle, la cheminée, la partie arrière et non construite du terrain.

++ le conduit-

2) Les parties privatives suivantes :

- Les locaux constitutifs de la station-service, étant : la baie de graissage, la baie de lavage avec pont élévateur, l'emplacement des pompes distributrices de carburants, un bureau, une toilette avec water-closet, un local de réserve pour les huiles.
- Un appartement comprenant : un living, une cuisine, un cabinet de toilette avec water-closet et deux chambres à coucher.

Aux parties privatives du rez-de-chaussée, ainsi qu'à la cave numéro quinze sont afférents les mille huit cent dix-huit/dix-millièmes de parties communes.

B - Les premier, deuxième et troisième étages, présentant la même conformation. - On y remarque :

1) Les parties communes suivantes :

l'escalier, l'ascenseur, le palier, la cheminée, le vide-poubelle, deux armoires à compteurs.

2) Les parties privatives suivantes :

- a) L'appartement gauche sis vers l'avenue du Cimetière de Bruxelles et comprenant : un dégagement, un hall, un vestiaire, un living, une cuisine, un placard, une salle de bain, un water-closet et deux chambres à coucher.

A chaque appartement de ce type sont afférents six cent soixante-trois/dix-millièmes des parties communes.

-QUATRIEME ROLE-

- b) L'appartement du centre, formant l'angle proprement dit de l'avenue du Cimetière de Bruxelles et de l'avenue Frans Guillaume et comprenant :
- un hall, un vestiaire, un water-closet, un living, une cuisine, une salle de bain, une pendure, un placard et deux chambres à coucher.

A chaque appartement de ce type sont afférents six cent trente-sept/dix-millièmes des parties communes.

- c) L'appartement de droite sis vers l'avenue Frans Guillaume et comprenant :

un hall, un living, une cuisine, une salle de bain, un water-closet et deux chambres à coucher.

A chaque appartement de ce type sont afférents les cinq cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes des parties communes.

III - Plan du quatrième étage. Ce plan, signé par les représentants de la société comparante, restera ci-annexé sous la mention : "annexe 4 " - On y remarque :

- A - Les parties communes suivantes :

l'escalier, l'ascenseur, le palier, le vide-poubelle, deux armoires à compteurs.

- B - Les parties privatives suivantes :

- 1) L'appartement gauche sis vers l'avenue du Cimetière de Bruxelles et comprenant :

un hall, une salle de bain, une cuisine donnant sur terrasse, un living avec terrasse, deux chambres à coucher dont une donnant sur terrasse.

A cet appartement sont afférents quatre cent quarante-huit/dix-millièmes des parties communes.

- 2) L'appartement du centre formant l'angle proprement dit de l'avenue du Cimetière de Bruxelles et de l'avenue Frans Guillaume et comprenant :
un hall, une salle de bain, une cuisine, un living avec terrasse, une chambre à coucher avec terrasse.
A cet appartement sont afférents trois cent cinquante-cinq/dix-millièmes des parties communes.
- 3) L'appartement de droite sis vers l'avenue Frans Guillaume et comprenant :
un hall, une salle de bain, un living avec terrasse, une cuisine et une chambre à coucher.
A cet appartement sont afférents trois cent nonante dix-millièmes des parties communes.

IV - Plan des façades à rue. Ce plan signé par les représentants de la société comparante restera ci-annexé sous la mention : " annexe 5 ". Il ne nécessite pas de commentaire.

V - Plan des coupes sanitaires et des façades arrière. Ce plan, signé par les représentants de la société comparante, restera ci-annexé, sous la mention : " annexe 6 ". Il ne nécessite pas de commentaire.

RECAPITULATION - DENOMINATION

De ce qui précède, il résulte que la répartition des parties communes à chaque partie privative s'établit de la manière suivante :

- cave deux : trente-cinq/dix-millièmes ,
- cave trois : trente-quatre/dix-millièmes ,
- cave quatre : cinquante-deux/dix-millièmes ,
- cave cinq : trente-sept/dix-millièmes ,
- cave six : trente-deux/dix-millièmes ,

-CINQUIEME ROLE-

- cave sept : trente-deux/dix-millièmes ,
- cave huit : trente-trois/dix-millièmes ,
- cave neuf : trente-trois/dix-millièmes ,
- cave dix : trente-trois/dix-millièmes ,
- cave onze : trente-trois/dix-millièmes ,
- cave douze : vingt-neuf/dix-millièmes ,
- cave treize : vingt-six/dix-millièmes ,
- cave quatorze : vingt-cinq/dix-millièmes ,
- station service avec appargement du rez-de-chaussée et la cave quinze : mille huit cent dix-huit/dix-millièmes ,
- appartement de l'entresol dénommé " appartement un " : cinq cent quatre-vingts/dix-millièmes ,
- bureau de l'entresol : trois cent vingt-neuf/dix-millièmes ,
- appartement gauche du premier étage dénommé " appartement deux " : six cent soixante-trois/dix-millièmes ,
- appartement du centre du premier étage, dénommé " appartement trois " : six cent trente-sept/dix-millièmes ,
- appartement droit du premier étage, dénommé " appartement quatre " : cinq cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes ,
- appartement gauche du deuxième étage, dénommé " appartement cinq " : six cent soixante-trois/dix-millièmes ,
- appartement du centre du deuxième étage, dénommé " appartement six " : six cent trente-sept/dix-millièmes ,
- appartement droit du deuxième étage, dénommé " appartement sept " : cinq cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes ,
- appargement gauche du troisième étage, dénommé " appartement huit " : six cent soixante-trois/dix-millièmes ,

-II-

- appartement du centre du troisième étage, dénommé " appartement neuf " : six cent trente-sept/dix-millièmes ,
- appartement droit du troisième étage, dénommé " appartement dix " : cinq cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes ,
- appartement gauche du quatrième étage, dénommé " appartement onze " : quatre cent quarante-huit/dix-millièmes ,
- appartement du centre du quatrième étage, dénommé " appartement douze " : trois cent cinquante-cinq/dix-millièmes ,
- appartement droit du quatrième étage, dénommé " appartement treize " : trois cent nonante/dix-millièmes.

REMARQUES

I - Caves

Les caves numérotées deux à quatorze inclus sont destinées à dépendre des appartements de l'entresol et des étages dont l'immeuble sera constitué.

Quoique participant effectivement à la répartition des quotités dans les parties communes, chaque cave constitue une dépendance d'un appartement et comme telle ne pourra appartenir qu'au propriétaire d'un appartement.

Elle ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à une personne occupant un appartement ou la station-service prédécrits.

Les aliénations de caves ne sont autorisées qu'entre propriétaires de la station-service ou d'un appartement de l'immeuble et elles ne modifient pas les quotités dans les parties communes attachées aux appartements.

-SIXIEME ROLE-

II. - Drive-way - Cour arrière.

Le pond servant d'assise au drive-way (tel qu'il figure au plan ci-annexé sous la mention " annexe 3 " est partie commune de l'immeuble. Il en est de même pour la

cour arrière.

Toutefois, la société comparante se réserve l'usage privatif et exclusif de ce drive-way, tant en surface qu'en sous-sol, à charge pour elle d'en assurer l'entretien à ses frais exclusifs.

et de la cour
arrière,

La société comparante pourra de plus y effectuer tous travaux, transformations et modifications qu'elle jugerait nécessaires, utiles ou indispensables pour l'exploitation de la station-service, tant en surface qu'en sous-sol.

C H A P I T R E II

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il a été établi un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les recettes et dépenses communes.

Ce règlement comporte :

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

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

à la conservation des hypothèques.

2) Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

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

Un exemplaire de ce règlement de copropriété restera annexé aux présentes sous la mention "annexe 7", pour être enregistré avec elles, après avoir été signé "ne varietur" par les représentants de la société comparante. Ce règlement fera désormais partie intégrante du présent acte.

Tous les actes translatifs et déclaratifs ayant pour objet des éléments privatifs, en propriété ou en jouissance, y compris les baux et autres droits constitutifs de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base contenant le règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans les droits et obligations qui en résultent.

C H A P I T R E III

GENERALITES

1) Constitution de servitudes

a. La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge réciproque de tous et de chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes les canalisations, les gaines conduits de cheminée et autres nécessaires aux locaux inférieurs et supérieurs.

b. Le drive-way du rez-de-chaussée étant à l'usage privatif de la station service, il en résulte que le passage

-SEPTIEME ROLE-

commerce de
détail.

pour autant
qu'il s'agisse
de fourniture
de qualité et
en quantité in-
limitées et
aux mêmes con-
ditions de li-
vrer son et de
payer que
celles offer-
tes par écrit
par les socié-
tés ESSO, B.P.
Belgium, GULF,
VALTEX ou FINA.

du drive-way est strictement réservé sur toute son étendue à la station-service, et il est strictement défendu aux habitants et propriétaires de l'immeuble d'y parquer ou entreposer quoi que ce soit ou de gêner l'usage de ce passage de n'importe quelle façon.

c. Dans l'immeuble à ériger, il ne pourra être exercé sous quelque forme que ce soit, aucune autre activité artisanale ou commerciale que celle exercée au rez-de-chaussée par la Belgian Shell Company, ces termes ne visant que le

d. Publicité - Dans et/ou sur l'intégralité du bâtiment, toiture comprise, il ne pourra être placé aucune réclame, potence murale, ou enseigne autres que celles de la Belgian Shell Company qui est expressément autorisée à y effectuer toute autre publicité généralement quelconque qu'elle jugerait nécessaire.

La Belgian Shell Company est en outre autorisée à apposer des potences murales ou tout autre mode de publicité, lumineuses ou non, à tout endroits du bâtiment, même en façade sans être tenue de verser une indemnité aux propriétaires ou occupants de l'immeuble. Ce droit vise non seulement les produits pétroliers de ladite société mais tous autres produits afférents à une activité ultérieure que la dite société serait amenée à exercer ou à laisser exercer dans l'immeuble et cela à tous moments.

e. L'immeuble étant pourvu d'une installation de chauffage central commun, il est stipulé à titre de convention expresse du présent statut que la Belgian Shell Company aura l'exclusivité des fournitures de combustibles, liquides ou gazeux, pour cette installation (gaz de ville excepté),

f. Les couleurs en façade principale ou latérale du bâtiment (murs, fenêtres, balcons, corniches, rien excepté)

ne pourront être appliquées ou modifiées qu'avec l'approbation de la Belgian Shell Company.

2) Déclaration pour ordre.

La société comparante déclare et reconnaît que le Notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions de l'arrêté-loi du deux décembre mil neuf cent quarante-six, concernant l'urbanisation et qu'il lui a conseillé de:

a) s'adresser éventuellement par écrit, avant la passation de l'acte à l'administration communale de la situation du bien ou le cas échéant à l'administration de l'Urbanisme afin d'être fixée sur le sort qui serait réservé à la demande de construction, démolition ou reconstruction à introduire ultérieurement sur base de l'article 18 ou d'autres dispositions de l'arrêté-loi précité.

b) d'introduire, le cas échéant, la demande prévue à l'article 18 prérappelé.

En conséquence, elle décharge expressément le Notaire soussigné de toute responsabilité, tant professionnelle que morale à ce sujet quant au présent acte.

3) Concours des copropriétaires.

Les copropriétaires devront à première demande, prêter concours pour l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à l'édifications des constructions, leur aménagement et aux raccordements d'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

Ils devront au besoin, signer toutes demandes d'enquête de "commodo et incommodo" et tous documents pour les installations de réservoirs de carburants et de tous moteurs nécessaires au service de l'immeuble et de la station-service.

4) Frais du présent acte de base.

Les frais du présent acte de base et du règlement de copropriété seront supportés par les futurs acquéreurs

des appartements et par la Belgian Shell Company, chacun à concurrence du nombre de dix-millièmes affectés aux locaux privés dont ils sont ou deviendront propriétaires dans l'immeuble? Ces frais s'élèvent à quatre francs pour chaque dix-millièmes.

INTERVENTION.

Et est ici intervenue Mademoiselle Simonne-Augusta COUDYZER, commerçante, née à Woluwé-Saint-Pierre le quinze mars mil neuf cent vingt-six, célibataire demeurant à Woluwé Saint-Pierre, rue Lambotte, 23, agissant aux présentes tant en son nom personnel qu'en sa qualité de gérante de la société de personnes à responsabilité limitée "Compagnie Artisanale de Travaux", en abrégé "CARTEA", établie à Bruxelles, rue aux Laines, 20,

Mademoiselle Coudyzer et la société comparante nous ont requis d'acter aux présentes les conventions suivantes directement intervenues entre elles:

Première convention - Vente.

La société comparante vend par les présentes, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, francs, quittes et libres de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à Mademoiselle Simonne Coudyzer qui accepte les huit mille cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes indivis dans le terrain prédécrit, les dites quotités afférentes à la partie résidentielle de l'immeuble dont la construction est projetée sur ce terrain, ainsi qu'il est dit à l'acte de base dont question ci-dessus, soit:

en son nom personnel,

-18-

- la cave numéro deux : trente-cinq/
dixmillièmes 35/10.000 èmes
- la cave numéro trois : trente-quatre/
dixmillièmes 34/10.000 èmes
- la cave numéro quatre : cinquante-
deux/dixmillièmes 52/10.000 èmes
- la cave numéro cinq : trente-sept/
dixmillièmes 37/10.000 èmes
- la cave numéro six : trente-deux/
dixmillièmes 32/10.000 èmes
- la cave numéro sept : trente-deux/
dixmillièmes 32/10.000 èmes
- la cave numéro huit : trente-trois/
dixmillièmes 33/10.000 èmes
- la cave numéro neuf : trente-trois/
dixmillièmes 33/10.000 èmes
- la cave numéro dix : trente-trois/
dixmillièmes 33/10.000 èmes
- la cave numéro onze : trente-trois/
dixmillièmes 33/10.000 èmes
- la cave numéro douze : vingt-neuf/
dixmillièmes 29/10.000 èmes
- la cave numéro treize : vingt-six/
dixmillièmes 26/10.000 èmes
- la cave numéro quatorze : vingt-cinq/
dixmillièmes 25/10.000 èmes
- l'appartement de l'entresol " " apparte-
ment un " : cinq cent quatre-vingts/
dixmillièmes 580/10.000 èmes
- le bureau de l'entresol : trois cent
vingt-neuf/dixmillièmes 329/10.000 èmes

-NEUVIEME ROLE-

- l'appartement gauche du premier étage,
"appartement deux " : dix cent soixante-
trois/dixmillièmes 663/10.000 èmes
- l'appartement du centre du premier é-
tage " appartement trois " : six cent
trente-sept/dixmillièmes 637/10.000 èmes
- l'appartement droit du premier étage
" appartement quatre " : cinq cent
quatre-vingt-deux/dixmillièmes 582/10.000 èmes
- l'appartement gauche du second étage
"appartement cinq " : six cent soi-
xante-trois/dixmillièmes 663/10.000 èmes
- l'appartement du centre du second étage
"appartement six " : six cent trente-
sept/dixmillièmes 637/10.000 èmes
- l'appartement droit du second étage
"appartement sept " : cinq cent
quatre-vingt-deux/dixmillièmes 582/10.000 èmes
- l'appartement gauche du troisième
étage "appartement huit " : six cent
soixante-trois/dixmillièmes 663/10.000 èmes
- l'appartement du centre du troisième
étage " appartement neuf " : six cent
trente-sept/dixmillièmes 637/10.000 èmes
- l'appartement droit du troisième éta-
ge " appartement dix " : cinq cent
quatre-vingt-deux/dixmillièmes 582/10.000 èmes
- l'appartement gauche du quatrième éta-
ge " appartement onze " : quatre cent
quarante-huit/dixmillièmes 448/10.000 èmes
- l'appartement du centre du quatrième
étage, " appartement douze " : trois

cent cinquante-cinq/dixmillièmes	355/10.000 èmes
- l'appartement droit du quatrième étage, " appartement treize " :	
trois cent nonante/dixmillièmes	390/10.000 èmes

Au total : huit mille cent quatre-vingt-deux/dixmillièmes du terrain prédécrit, dont l'origine de propriété est relatée ci-dessus.

La société acquéreur s'engage à respecter les stipulations de l'acte de base qui précède ainsi que du règlement de copropriété annexé aux présentes et à les imposer à tous tiers auxquels elle recèderait tout ou partie des quotités présentement acquises.

ENTREE EN JOUISSANCE

La société acquéreur aura, à compter de ce jour, la pleine propriété et la jouissance par la libre disposition des quotités de terrain par elle acquises à charge d'en payer et supporter dès lors tous les impôts, taxes et éventuellement charges communes y afférentes.

CLAUSES ET CONDITIONS

1. Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie de la nature du sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui pourraient l'avantager ou le grèver, quitte à la société acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de la société venderesse, ni recours contre elle, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titre régulier et non prescrit.

2. La superficie susexprimée n'est pas garantie, la différence pouvant exister en plus ou en moins fera

profit ou perte pour la dame acquéreur sans bonification ni indemnité.

3. La dame acquéreur sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations de la société venderesse relativement au règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines et quant aux installations qui auraient pu être faites par des tiers sans que la société venderesse puisse jamais être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

4. Lors de chaque transmission tant en propriété qu'en jouissance qui a pour objet la totalité ou une partie des biens vendus, l'acte qui en sera dressé ainsi que le bail qui serait conclu à ce sujet devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété et de leurs modifications éventuelles et qu'il se reconnaît subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent.

5. Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes seront à charge de la dame acquéreurs.

PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée en outre pour et moyennant le prix de deux cent vingt-cinq mille francs, présentement payés. DONT QUITTANCE.

Deuxième convention - Entreprise.

Entre la Société Anonyme Belgian Shell Company et la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Cartra, il est établi un contrat d'entreprise en vertu duquel la Société Cartra s'engage à construire sur le terrain prédécorit les bâtiments formant la partie non résidentielle de l'immeuble, tel qu'il est prévu à l'acte de base qui

précède et aux plans y annexés. Cette partie non résidentielle se compose de la station service-distributrice de carburants et servant à l'entretien et à la réparation de véhicules automobiles. Elle comprend:

a) en propriété privative et exclusive:

- au niveau du sous-sol: la cave numéro 15, les réservoirs enfouis sous le drive-way, la fosse de graissage, les fondations de l'îlot des pompes, les fondations du vérin hydraulique.
- au niveau du rez-de-chaussée: une baie de graissage, une baie de lavage, un magasin à huiles, un bureau, un lavatory pour clients, locaux constituant la station service proprement dite, et un living, une cuisine, un cabinet de toilette avec water-closet, et deux chambres à coucher, locaux constitutifs de l'appartement destiné à l'exploitant de la dite station-service.

b) en copropriété et indivision forcée: les mille huit cent dix-huit/dix-millièmes des parties communes.

Cette convention d'entreprise a pour effet de rendre la Société Anonyme Belgian Shell Company pleine et entière propriétaire de la partie non résidentielle de l'immeuble telle que décrite ci-dessus. La construction se fera sur base des plans ci-annexés et du cahier des charges dressé à cet effet par Monsieur Guy Van Bellinghen, prénommé.

PRIX.

La présente entreprise est consentie et acceptée en outre pour et moyennant le prix de UN MILLION TROIS CENT MILLE FRANCS ----- dont deux cent vingt-cinq mille francs sont présentement payés. DONT QUITTANCE.

Il est entendu que l'entreprise dont question ci-dessus comprend l'ensemble des travaux à effectuer en vue de l'érection de la station service, en ce compris l'ins-

tallation du chauffage central mais à l'exclusion des installations électriques qui ne sont pas comprises dans le prix mentionné ci-dessus et au sujet desquelles la Société Belgian Shell Company se réserve de choisir qui elle chargera de son exécution.

DELAI D'ACHEVEMENT.

Les travaux relevant du présent contrat d'entreprise seront achevés, ainsi que s'y engage la société Cartra, au plus tard le premier septembre mil-neuf cent soixante-cinq. Quant à la partie résidentielle, la société CARTRA s'engage :

CONDITIONS.

a) Les engagements pris par la Société Cartra vis-à-vis de la Société Belgian Shell Company aux termes du présent contrat d'entreprise seront supportés solidairement et indivisiblement par elle-même et par Mademoiselle Simonne Coudyzer qui déclare expressément accepter cette solidarité et cette indivisibilité.

la terminer le
remier mars mil
neuf cent soi-
xante-six.

b) En garantie de l'exécution des engagements énumérés ci-avant et pour sûreté de toute somme qui pourrait être due par la Société Cartra à la Société Belgian Shell Company de quelque chef que ce soit, la Société Cartra s'engage à remettre à la Société Belgian Shell Company une caution bancaire de deux cent vingt-cinq mille francs. Cette garantie sera libérée dès réception des travaux de gros-oeuvre de la partie non résidentielle.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes pour quelque cause que ce soit.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION.

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent

que tous les différents qui pourraient naître au sujet de l'interprétation ou de l'exécution des présentes seront portés devant les Tribunaux de Bruxelles et, pour les litiges de la compétence du Juge de Paix, par Monsieur le Juge de Paix du Deuxième Canton de Schaerbeek.

DONT ACTE,

Fait et passé,

Lieu et date que dessus,

Et lecture faite, tant des présentes que de l'article 203 du Code des Droits de l'Enregistrement, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures).

Enregistré douze rôles, dix renvois, à Forest, le deux septembre 1900 soixante-quatre, volume 37 - folio 32 - case 10. Reçu : vingt-huit mille trois cent cinquante-deux francs. Le Receveur : (signé) R. COLLA.

A N N E X E

REPERTOIRE N° 7113

L'an mil neuf cent soixante-quatre,
Le vingt-quatre août,
A Bruxelles, Cantersteen, 47,
Par devant Maître Charles-Emile SOHET, Notaire à Forest,

A COMPARU :

La Société anonyme BELGIAN SHELLCOMPANY, établie à Bruxelles, Cantersteen, 47 ;

Constituée suivant acte reçu par le Notaire BEECKMAN à Anderlecht, le quatre mars mil neuf cent dix-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-six du même mois, sous le numéro 1507, dont les statuts ont été modifiés par divers actes; la dite société prorogée aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale dressé par le Notaire

-DOUZIEME ROLE-

Victor SOHET, prédécesseur du Notaire soussigné, le six décembre mil neuf cent cinquante, publié aux annexes du Moniteur Belge, le vingt-deux du même mois, sous le numéro 26030.

Ici représentée par :

1) Monsieur Jean SAUSSEZ, administrateur de société, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, rue Paul Bossu, 22 ;

2) Monsieur Louis DEYMES, administrateur de société, demeurant à Bruxelles, avenue Marnix, 94a ;

Laquelle comparante a, par les présentes, déclaré constituer pour son mandataire spécial Monsieur Paul Eggerickx, délégué commercial, demeurant à Schaerbeek, avenue Rogier, n° 192.

Auquel elle donne les pouvoirs de, pour elle et en son nom :

1) Requérir le notaire soussigné de dresser l'acte de base avec statut immobilier et règlement de copropriété d'un immeuble à construire à Evere, sur un terrain sis à l'angle de l'avenue du Cimetière de Bruxelles et de l'avenue Frans Guillaume, terrain appartenant à la comparante.

2) Vendre à Mademoiselle COUDYZER, commerçante, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, rue Lambotte, 23, les quotités du dit terrain afférentes aux parties résidentielles de l'immeuble à construire, soit les huit mille cent quatre-vingt-deux dixmillièmes indivis, et ce aux charges, clauses et conditions que le mandataire avisera.

Fixer les époques d'entrée en jouissance.

Recevoir et donner quittance du prix de vente, soit deux cent vingt-cinq mille francs; dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

3) Conclure avec la société de personnes à responsabilité

limitée " KAPTRA " à Bruxelles, rue aux Laines, 20, un contrat d'entreprise relatif à la construction par cette dernière de la partie non résidentielle de l'immeuble dont question, étant une station-service avec ses locaux annexes et ce pour le prix de UN MILLION TROIS CENT MILLE FRANCS.

Payer à cet effet un acompte de deux cent vingt-cinq mille francs et en retirer quittance.

Aux effets ci-dessus, faire toutes stipulations jugées par lui utiles, transiger, compromettre, passer et signer tous actes, pièces, plans, cahier des charges et autres documents, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile à l'exécution du présent mandat quoique non explicitement prévu aux présentes, promettant ratification au besoin.

DONT ACTE EN BREVET.

Fait et passé,

Lieu et date que dessus.

Et lecture faite, la comparante, par l'organe de ses représentants préqualifiés, a signé avec nous, Notaire.

(suivent les signatures).

Enregistré un rôle, un renvoi, à Forest, le vingt-cinq août 1964 - volume 37 - folio 30 - case 11. Reçu : cent francs. Le Receveur : (signé) R. COLLA.

-POUR EXPEDITION CONFORME-

-TREIZIEME ET DERNIER ROLE-

REGLEMENT DE COPROPRIETE

RELATIF A UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS AVEC STATION-SERVICE
AU REZ-DE-CHAUSSEE, SIS A EVERE, A L'ANGLE DE L'AVENUE
DU CIMETIERE DE BRUXELLES ET DE L'AVENUE FRANS GUILLAUME

CHAPITRE I

EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577bis, paragraphe un, du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au Troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles.

ARTICLE DEUX

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

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

ARTICLE TROIS

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

CHAPITRE II

STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE QUATRE

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

Les propriétés privatives sont dénommées " appartement, station-service, cave ".

ARTICLE CINQ

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribués aux appartements, aux locaux de la station-service et aux caves, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers appartements, locaux station-service et caves dont l'immeuble est constitué sera établie ci-après.

Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble.

Station-service comportant outre tous les locaux privatifs du rez-de-chaussée, la cave n° 15 : 1.818/10.000 èmes

Sous-sols :

Cave 2 :	35/10.000 èmes
Cave 3 :	34/10.000 èmes
Cave 4 :	52/10.000 èmes
Cave 5 :	37/10.000 èmes
Cave 6 :	32/10.000 èmes
Cave 7 :	32/10.000 èmes
Cave 8 :	33/10.000 èmes
Cave 9 :	33/10.000 èmes
Cave 10 :	33/10.000 èmes
Cave 11 :	33/10.000 èmes
Cave 12 :	29/10.000 èmes
Cave 13 :	26/10.000 èmes
Cave 14 :	25/10.000 èmes

Entresol :

Appartement I	580/10.000 èmes
Bureau	329/10.000 èmes

1er Etage :

Appartement 2 (gauche)	663/10.000 èmes
Appartement 3 (centre)	637/10.000 èmes
Appartement 4 (droite)	582/10.000 èmes

2e Etage :

Appartement 5 (gauche)	663/10.000 èmes
Appartement 6 (centre)	637/10.000 èmes
Appartement 7 (droite)	582/10.000 èmes

3e Etage :

Appartement 8 (gauche)	663/10.000 èmes
Appartement 9 (centre)	637/10.000 èmes
Appartement 10 (droite)	582/10.000 èmes

44

4e Etage :

Appartement I1 (gauche)	448/10.000 èmes
Appartement I2 (centre)	355/10.000 èmes
Appartement I3 (droite)	<u>890/10.000 èmes</u>
Total :	10.000/10.000 èmes

=====

La répartition par niveaux est définitive et ne pourra être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires; aucune discussion au sujet de la valeur respective des éléments n'est admise.

Les modifications de la valeur respective des éléments privatifs par amélioration, embelissement ou autres faits, n'autorisent pas une ventilation ou attribution nouvelle.

Charges communes de l'immeuble

ARTICLE SIX

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain formant l'assise de l'immeuble, les plantations autres que celles placées sur le drive-way, le drive-way proprement dit, sauf le droit d'usage exclusif tant en surface qu'en sous-sol qui en est réservé à la société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY, les murs de façade, de pignon, de refend et de clôture, l'armature de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, loggias et fenêtres, les cheminées, les canalisations et les conduites de toutes natures, eaux, gaz, électricité, chauffage, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux.

L'entrée avec sa porte, le hall d'entrée, les escaliers, la cage d'escalier, les paliers, la cage d'ascenseur, le débarras vide-poubelle, le local compteurs, le local chaufferie avec son réservoir, le dégagement vers les caves et la cour.

Il est à noter que les radiateurs et canalisations de chauffage central qui pourraient être installés dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont parties privatives, mais il ne peut leur être apporté des modifications sans accord de l'assemblée générale, qui fixera les conditions des modifications qu'elle accorderait.

La toiture surmontant l'immeuble ainsi que les descentes d'eaux pluviales, le local machinerie de l'ascenseur, les installations de téléphone intérieur éventuelles, l'ouvre-porte automatique éventuel, les parlophones éventuels et les minuterieS éventuelles, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes, soit d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, soit par l'usage.

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

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

ARTICLE SEPT

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'appartement et du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le

plancher, parquet ou autre revêtements sur lesquels on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis (qui est partie commune ainsi que le dispositif placé éventuellement pour assurer l'insonorité), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres avec éventuellement leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc....), les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

Les caves avec leur porte; la cour arrière, le drive-way avec notamment l'emplacement des portes et flots de verdure est à l'usage exclusif de la station-service.

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

Sauf dispositions contraires du présent statut, chacun peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même

à l'intérieur des locaux privatifs, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions des articles huit et vingt-trois.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, sauf ce qui est stipulé ci-avant ainsi qu'à l'article douze.

Le propriétaire de la station-service et de l'appartement du rez-de-chaussée qui y est joint a cependant le droit, sans devoir demander l'autorisation des copropriétaires, d'apporter toutes les modifications qui lui conviendront aux parties privatives qui lui appartiennent même si les modifications entraînent un changement de la destination des ses parties.

Il peut notamment dissocier la station-service proprement dite de l'appartement du rez-de-chaussée et la cave 15.

Ces modifications ne pourront, en aucun cas, constituer pour les copropriétaire une aggravation de servitude résultant de l'existence de la station-service, et le propriétaire de celle-ci devra toutefois faire ces travaux éventuels à ses frais exclusifs et à ses risques et périls sans pouvoir compromettre la stabilité de l'immeuble et sans pouvoir modifier les autres parties de l'immeuble ni leur accès.

ARTICLE HUIT

Sauf ce qui est prévu à l'article vingt-trois ci-après, les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaire statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront

à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux.

ARTICLE NEUF

Sauf ce qui est prévu à l'article vingt-trois ci-après, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires prenant part au vote.

Il en sera ainsi notamment de la porte d'entrée des appartements, des fenêtres, des garde-corps, éventuellement des persiennes et volets et, en général, de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture, sauf évidemment ce qui est dit ci-avant à l'article sept.

En ce qui concerne la peinture, le choix des couleurs en façades principale et postérieure du bâtiment (murs, fenêtres, balcons, corniches, rien excepté) ne pourront être appliquées ou modifiées qu'avec l'approbation de la société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY.

Toute concurrence, par publicité ou autrement, à cette société, est interdite aux autres occupants de l'immeuble.

Pour le surplus, il est renvoyé aux stipulations reprises à l'acte de base auquel sont annexées les présentes.

ARTICLE DIX

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

ARTICLE ONZE

Les propriétaires pourront établir des postes de

téléphonie sans fil ou de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur.

Il est précisé à ce sujet que l'immeuble sera pourvu d'une antenne collective de radio-télévision. Les frais de cette antenne et d'installation seront supportés par les copropriétaires au prorata du nombre d'appartements qu'ils possèdent, la station-service et l'appartement du rez-de-chaussée étant comptés pour un appartement. Les frais d'entretien de cette antenne seront supportés suivant le nombre de prises d'antenne dont chaque propriétaire dispose.

Le bureau de l'entresol est exclu de toute participation aux frais entraînés par le placement et l'entretien de la dite antenne.

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

ARTICLE DOUZE

Il est toujours permis :

1° De réunir en un seul, deux ou plusieurs appartements ;

2° De réunir en un seul, deux appartements ou même davantage pour en former un appartement duplex se trouvant à des niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, en les réunissant par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

Dans tous les cas, le réajustement du nombre de millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base, le total du nombre de millièmes attachés aux appartements du type normal à modifier devant correspondre au total des

millièmes attachés aux appartements modifiés après modifications.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué deux ou plusieurs appartements, il est permis de revenir à la situation primitive ou à toute autre, mais il ne pourra jamais avoir plus d'appartements par niveaux que ceux prévus à l'acte de base.

Les copropriétaires pourront toujours faire communiquer leur appartement avec tous les biens contigus qu'ils posséderaient ou viendraient à posséder, sous la condition de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et à charge de faire cesser cette situation lorsqu'ils ne seront plus copropriétaires.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE TREIZE

Le propriétaire de la station service se réserve, pour une durée de cinq ans prenant cours au jour de la première Assemblée Générale, le droit de désigner le gérant, et faute de désignation par lui, il sera fait appel par l'Assemblée Générale des copropriétaires au service d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires. Il sera chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes ainsi que l'établissement des comptes de gestion des frais commune de l'immeuble.

Les honoraires du gérant seront ceux fixés par la Chambre immobilière. Ils seront supportés par chaque copropriétaire à concurrence du nombre de dixmillièmes qu'il possède dans les parties communes, même si le gérant a été désigné par le propriétaire de la station service.

Ils ne comprennent pas les frais de correspondance,

imprimés, etc...

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

ARTICLE QUATORZE

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés après avoir été dûment convoqués. Elle délibère conformément à l'article ci-après.

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

ARTICLE QUINZE

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

ARTICLE SEIZE

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

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins un/ quart de droits dans les parties communes.

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

ARTICLE DIX-SEPT

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

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

ARTICLE DIX-HUIT

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être clairs dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il s'agisse de choses de très minime importance.

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

ARTICLE DIX-NEUF

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Le gérant, s'il n'est pas copropriétaire, y assistera avec voix consultative mais non délibérative.

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

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

Cette interdiction n'est pas applicable en ce qui concerne les locaux qui resteraient la propriété de la société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY.

Le locataire d'un appartement peut être désigné comme mandataire par le propriétaire bailleur de l'appartement que le locataire tient en location.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite de l'ouverture d'une succession ou toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvant appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables (ces derniers représentés comme de droit), soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront se faire représenter par un seul d'entre eux, qui prendra part aux délibérations et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

ARTICLE VINGT

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine à la majorité des trois/quarts des voix, le président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-ET-UN

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée.

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

ARTICLE VINGT-DEUX

Les délibérations sont prises à la majorité des soixante pour cent des voix présentes ou représentées à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur, tout en se conformant à l'article cinquante-quatre.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée tenue parce que la première n'était pas en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention de ce que, en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord avec la proposition; les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes, intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitant l'unanimité des voix.

ARTICLE VINGT-TROIS

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt, dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibèrera quelque soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Par dérogation aux articles sept et vingt-deux du présent règlement, le propriétaire du rez-de-chaussée " station-service " et " appartement " a le droit, sans devoir demander l'autorisation des autres copropriétaires, d'apporter toutes les modifications qui lui conviendront aux parties privatives qui lui appartiennent dans l'immeuble, même si ces modifications entraînent un changement de destination de ces parties.

Il reste entendu dans ce dernier cas que celui-ci devra faire ces travaux à ses frais exclusifs et à ses risques et périls, sans pouvoir compromettre la stabilité de l'immeuble et sans pouvoir modifier les autres parties de l'immeuble, ni leur accès.

ARTICLE VINGT-QUATRE

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

mission en faisant leur proposition.

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

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

ARTICLE VINGT-CINQ

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

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

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES - RECETTES COMMUNES

A - Entretien et réparations

ARTICLE VINGT-SIX

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes, aux dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble, dans sa structure et son intégrité.

ARTICLE VINGT-SEPT

Les frais relatifs à l'administration de l'immeuble et les dépenses de consommation, d'entretien et les réparations, seront répartis entre les copropriétaires dans les proportions de leurs droits dans les parties communes, comme dit ci-avant, sauf ce qui est dit ci-après à l'article cinquante-trois et à l'article cinquante-quatre.

ARTICLE VINGT-HUIT

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

ARTICLE VINGT-NEUF

Réparations urgentes

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

ARTICLE TRENTE

Réparations indispensables mais non urgentes

Ces décisions sont prises par l'assemblée générale à la majorité des voix.

ARTICLE TRENTE ET UN

Réparations non indispensables mais entraînant un agrément et une amélioration

Ces travaux doivent être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quarter de l'immeuble.

Ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant au moins les soixante pour cent des voix de l'immeuble, si les membres formant cette majorité s'engagent à en supporter intégralement la dépense.

ARTICLE TRENTE-DEUX

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

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre; si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé

de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise et dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si cela est nécessaire.

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

B - Impôts

ARTICLE TRENTE-TROIS

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes et répartis entre les copropriétaires conformément à leurs droits dans les choses communes.

ARTICLE TRENTE-QUATRE

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

C - Recettes

ARTICLE TRENTE-CINQ

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire suivant la nature de ces recettes, dans les proportions des droits des copropriétaires dans les parties communes de l'immeuble.

SECTION IV - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

ARTICLE TRENTE-SIX

Assurance incendie, explosions, dégâts des eaux

Les assurances, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, seront faites

à la même Compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre les risques d'incendie, foudre, toutes explosions et les dégâts des eaux, ainsi que contre les recours éventuels des tiers, correspondant à ces risques, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale mais toujours suffisantes pour la reconstruction ou la reconstitution à neuf de l'immeuble en copropriété.

Toutefois cette obligation n'est pas imposée à la BELGIAN SHELL COMPANY en ce qui concerne les parties de l'immeuble dont elle est propriétaire. Cette société aura toute liberté de choisir son assurance tant pour sa part dans les choses communes que pour les parties privatives qui lui appartiennent ou qui lui appartiendront à charge cependant, pour cette Société, de justifier au gérant de l'accomplissement de cette formalité.

Sous cette unique réserve, le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

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

ARTICLE TRENTE-SEPT

Chacun des copropriétaires aura le droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE TRENTE-HUIT

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, station-service d'essence exclue, ou du chef du personnel qu'il occupe ou, plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de celui-ci.

ARTICLE TRENTE-NEUF

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, sauf en ce qui concerne les assurances souscrites directement par la société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY et ce, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs dans des conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires leurs attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE QUARANTE

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.

La société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY procédera, en ce qui la concerne, à la remise en état de la partie des lieux sinistrés dont elle est propriétaire, au moyen des fonds qui lui auront été versés par ses assureurs.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes ;

b) si le sinistre est total, l'indemnité touchée par les copropriétaires et celle directement versée à la société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY par ses propres assureurs, seront employées à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix (trois/quarts des 10.000/10.000 èmes).

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, à l'exclusion de la société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY, dans la proportion des droits de copropriété de chacun. Il sera exigible dans les trois mois de l'assemblée, qui aura déterminé ce supplément. A défaut de versement dans le dit délai, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à charge du propriétaire défaillant.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci

dans le mois de la décision de l'assemblée, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de Bruxelles, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts, de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

ARTICLE QUARANTE ET UN.

Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer, à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

-23-

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

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'exécuteur d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en toute liberté.

ARTICLE QUARANTE ET UN BIS

Responsabilité civile - Accidents

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'immeuble lui-même, antennes de télévision et de radiodiffusion et de l'utilisation de l'ascenseur, etc... couvrant la Responsabilité Civile Tiers dans le chef du personnel employé au service de la copropriété, que la victime soit un des habitants ou copropriétaires de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans les proportions de leurs droits dans les parties communes.

Toutefois, cette obligation n'est imposée à la Société Anonyme Belgian Shell Company, qui a toute

liberté de choisir son assurance, tant pour sa part dans les choses communes que les parties privatives qui lui appartiennent ou qui lui appartiendront, à charge cependant pour cette société de justifier au gérant de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE QUARANTE ET UN TER

Accidents du travail

Si du personnel était employé au service de la copropriété, celui-ci devrait être obligatoirement assuré par les soins du gérant, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les primes se rapportant à cette assurance seront réparties dans les mêmes conditions que celles relatives aux polices reprises ci-avant.

Par dérogation cependant à ce qui est dit ci-dessus concernant les questions d'assurance, les premières polices d'assurance, généralement quelconques, seront contractées dès le début des travaux, et ce pour une période décennale, par l'intermédiaire des Assureurs-Conseils Jean CRAB & ses Fils, 214, Chaussée de Charleroi, à Bruxelles 6, auprès de compagnies belges notoirement solvables, ayant leur siège à Bruxelles et le gérant et les copropriétaires, hormis la société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY, seront tenus de les continuer et d'en exécuter toutes les clauses et conditions.

CHAPITRE

CHAPITRE III

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-DEUX

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur relatif à la vie en commun obligatoire pour eux et leurs ayants-droit.

Il pourra être modifié à la majorité des soixante pour cent des voix des copropriétaires intéressés.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis à la disposition de tous les intéressés par le gérant.

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

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire ou locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et dans les obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et les décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I - ENTRETIEN

ARTICLE QUARANTE-TROIS

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que latérales ou de derrière, y compris les châssis, garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

La teinte et les dispositions des couleurs adoptées à l'origine ne pourront être modifiées sans accord du propriétaire de la station-service.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et d'entretien.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE

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

SECTION II - ASPECT

ARTICLE QUARANTE-CINQ

Les propriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et balcons, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets.

Les stipulations du présent article ne sont pas applicables au propriétaire de la station-service qui pourra faire toute publicité, comme il a été précisé à l'acte de base.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-SIX

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

Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, jouets d'enfant et autres véhicules.

Les tapis et carpettes, tentures, ne peuvent être battus, ni secoués; les occupants doivent faire usage d'appareils ménagers à ce destinés.

Les occupants veilleront à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau (arrosage de plantes, par exemple) qui puisse rejaillir sur les étages inférieurs.

La sonnerie du téléphone doit être placée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

Les occupants ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les appartements.

ARTICLE QUARANTE-SEPT

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux devront être en matière rigide ou métallique.

ARTICLE QUARANTE-NEUF

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

Si l'animal était source de bruit, odeur ou tout autre trouble, la tolérance pourra être retirée pour l'animal causant ce trouble, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité. Dans le cas où la tolérance est ainsi retirée, le propriétaire de l'animal devra se conformer à la décision de l'assemblée, faute de quoi, il pourra être condamné à se débarrasser de l'animal, sans préjudice à tous dommages-intérêts par voie de justice.

SECTION IV- MORALITE - TRANQUILITE

ARTICLE CINQUANTE

Cet article concerne uniquement les appartements et le bureau, à l'exclusion de la station-service.

Les copropriétaires, les locataires, les domestiques et autres occupants des appartements du premier étage et des étages suivants devront toujours habiter bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique " en bon père de famille ". Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes à leur service et leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

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

S'il est fait usage dans l'appartement d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques. Les clauses concernant les deux derniers paragraphes sont également d'application pour les occupants de la station-service.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs à usage d'habitation privée, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

ARTICLE CINQUANTE ET UN

Les baux accordés contiendront l'engagement des

locataires des appartements d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille et à se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaissent dans les baux avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent à respecter et à faire respecter.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX

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

ARTICLE CINQUANTE-TROIS

Chauffage central

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix des copropriétaires.

Le fonctionnement, la surveillance et l'entretien du chauffage central sont exécutés par la personne désignée par le gérant, qui en fixera la rémunération d'accord avec l'assemblée générale.

I - La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage reliés au chauffage central de l'immeuble.

Sur ces bases, ceux-ci - qu'ils l'utilisent ou qu'ils ne l'utilisent pas - , seront tenus d'intervenir dans les dépenses du chauffage à concurrence de ~~quarante~~ quarante pour cent, à titre de charge commune. Ces ~~qua-~~ rante pour cent seront répartis selon le tableau des frais d'entretien chauffage.

L'excédent de la dépense après répartition de ce minimum, soit ~~quarante~~ cinquante pour cent, sera réparti entre les copropriétaires suivant les indications fournies par les calorimètres ou compteurs de chaleur placés sur les radiateurs.

II - Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement le renouvellement des chaudières du chauffage central sont obligatoires pour tous les copropriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage central. Ces frais seront répartis entre les divers copropriétaires, sur base du tableau ci-après repris.

TABLEAU FRAIS D'ENTRETIEN CHAUFFAGE

Appartement numéro 1	663/10.000èmes.
Appartement numéro 2	761/10.000èmes.
Appartement numéro 3	730/10.000èmes.
Appartement numéro 4	665/10.000èmes.
Appartement numéro 5	761/10.000èmes.
Appartement numéro 6	730/10.000èmes.
Appartement numéro 7	665/10.000èmes.
Appartement numéro 8	761/10.000èmes.
Appartement numéro 9	730/10.000èmes.
Appartement numéro 10	665/10.000èmes.
Appartement numéro 11	508/10.000èmes.
Appartement numéro 12	398/10.000èmes.
Appartement numéro 13	439/10.000èmes.
Station-service et bureau	<u>1.524/10.000èmes.</u>
Total	10.000/10.000èmes.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE

Charges communes et charges particulières des
appartements

Il existe deux sortes de dépenses communes : celles qui intéressent l'immeuble tout entier et celles qui n'intéressent que les étages.

Les dépenses d'intérêt général sont supportées par tous les copropriétaires, indistinctement, suivant les quotités de chacun dans les parties communes jointes à chacun des éléments privés de l'immeuble (Tableau de l'article cinq).

Les dépenses particulières aux appartements sont supportées par les seuls propriétaires des appartements et du bureau - (Tableau du présent article).

En principe, seuls les copropriétaires qui supporteront une dépense sont appelés à voter celle-ci.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans exception autres que celles qui seront établies ci-après.

En cas de doute sur le point de savoir si une dépense est d'intérêt général ou non, la question sera tranchée souverainement par le gérant, statuant en amiable compositeur.

Les dépenses d'intérêt général comprennent:

- les frais de gérance.
- les frais à la toiture, aux fondations et aux colonnes portantes.
- Les frais aux égouts généraux.

Les dépenses particulières aux appartements comprennent:

Les frais d'ascenseur, de femme de ménage, les frais pour l'entretien des locaux communs aux appartements et au bureau et les frais de peinture intérieure de ces locaux; Ils seront répartis, compte tenu du fait que la plupart d'entre eux ne sont pas à usage de la station service, sur base du tableau ci-après, la station service n'intervenant qu'à concurrence du cinquième de la quotité qui aurait été la sienne s'il s'était agi de locaux à usage d'habitation normale. Vu ce qui précède, la répartition des frais particulier se fera de la manière suivante.

- Cave 2	41/10.000èmes.
- Cave 3	40/10.000èmes.
- Cave 4	61/10.000èmes.
- Cave 5	44/10.000èmes.
- Cave 6	38/10.000èmes.
- Cave 7	38/10.000èmes.
- Cave 8	39/10.000èmes.
- Cave 9	39/10.000èmes.

- Cave 10	39/10.000èmes.
- Cave 11	39/10.000èmes.
- Cave 12	34/10.000èmes.
- Cave 13	31/10.000èmes.
- Cave 14	30/10.000èmes.
- Appartement 1	683/10.000èmes.
- Bureau	387/10.000èmes.
- Appartement 2	781/10.000èmes.
- Appartement 3	750/10.000èmes.
- Appartement 4	685/10.000èmes.
- Appartement 5	781/10.000èmes.
- Appartement 6	750/10.000èmes.
- Appartement 7	685/10.000èmes.
- Appartement 8	781/10.000èmes.
- Appartement 9	750/10.000èmes.
- Appartement 10	685/10.000èmes.
- Appartement 11	528/10.000èmes.
- Appartement 12	418/10.000èmes.
- Appartement 13	459/10.000èmes.
- Station-Service	364/10.000èmes.

Ascenseur.

En ce qui concerne l'ascenseur, il est précisé ce qui suit:

L'usage de l'ascenseur est règlementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix des propriétaires des appartements, à l'exclusion du propriétaire de la station service et de l'appartement de l'entresol, et du bureau de l'entresol.

Il est expressément stipulé que tous les frais de renouvellement, de réparation, d'entretien et de

consommation afférents à l'ascenseur et à la cage d'escalier seront supportés par les propriétaires des appartements et du bureau au prorata des quotités déterminées au tableau " Frais particuliers " repris ci-avant, à l'exclusion des locaux de la station-service et de l'appartement de l'entresol.

Il est expressément prévu que le combustible liquide utilisé dans l'immeuble, soit pour le chauffage central, qui sera installé, sera fourni exclusivement par la société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY.

En outre, il est interdit aux propriétaires et occupants de l'immeuble de se faire servir des produits pétroliers ou dérivés du pétrole, mis en vente par une firme concurrente de la société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY.

SECTION V - DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE CINQUANTE-CINQ

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce nécessitant un dépôt de marchandises, sauf au rez-de-chaussée.

En principe, les appartements sont destinés à l'habitation, soit à l'usage de bureaux.

Les bureaux peuvent servir à l'exercice d'une profession libérale ou comme bureau purement administratif d'une entreprise commerciale; aucun dépôt de marchandises n'étant admis, sauf ce qui est stipulé ci-après à l'article cinquante-sept.

ARTICLE CINQUANTE-SIX

Il est permis de poser sur la porte d'entrée de l'immeuble ou à côté de celle-ci, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle agréé par

cette dernière, sur laquelle pourront figurer les nom et prénoms de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les nom, prénoms, profession de ses titulaires, l'étage de l'appartement, les jours et heures de visite.

Les inscriptions seront du modèle agréé par l'assemblée générale.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation de l'assemblée générale.

Ces interdictions ne sont pas applicables aux locaux à l'usage du rez-de-chaussée dans lesquels pourront être entreposés toujours les essences, huiles et autres matières nécessaires au commerce auquel, d'après destination et sa structure même, est destiné le rez-de-chaussée.

Ceux qui, outre la stipulation qui précède immédiatement, auraient obtenu l'autorisation d'avoir pareils dépôts, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion, la propriétaire des locaux du rez-de-chaussée ayant déjà pris à ce sujet toutes les mesures nécessaires.

SECTION VI - GERANCE

ARTICLE CINQUANTE-HUIT

Le conseil de gérance est composé du Président et des deux assesseurs. Le gérant assistera aux réunions du conseil avec voix consultative.

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

Le conseil de Gérance surveille les achats de combustibles et s'assurera de la quantité des combustibles fournis. Le conseil de Gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Le conseil de Gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; Les décisions sont prises à la majorité.

ARTICLE CINQUANTE NEUF

Le Gérant à la charge de veiller au bon entretien des parties communes et notamment du bon entretien des appareils communs, au bon fonctionnement du chauffage central, de surveiller le personnel engagé. Il fait exécuter de son propre chef les travaux de réparations urgentes et les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi pour mission de tenir les comptes, de recevoir les provisions nécessaires et de répartir entre les copropriétaires les dépenses, de payer les frais de communauté et autres.

ARTICLE SOIXANTE

Ainsi qu'il est dit à l'article treize ci-dessus, le Gérant sera désigné, durant cinq ans prenant cours au jour de la première assemblée générale, par le propriétaire de la station service. Si le Gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures; Les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE SOIXANTE ET UN

Le Gérant instruit les contestations relatives

aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-DEUX

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et les soumet à son approbation, s'il y a lieu; il en reçoit décharge.

Il présente trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier.

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

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

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement d'appareillage et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut au nom de tous les copropriétaires.

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

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté.

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

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans qu'il s'acquitte des charges afférentes à la jouissance des choses communes.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS

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

SECTION VII - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale au degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord subsiste, il sera pris recours devant le Juge compétent. Les poursuites en paiement se font par assignation à comparaître devant le Juge compétent.