

3650  
23/1/1953

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE-HUIT.

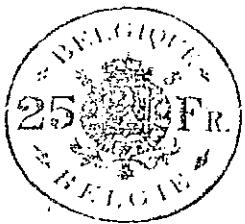
LE VINGT-TROIS JANVIER.

Devant Maître Joseph VERBIST, Notaire à Bruxelles  
Maître Michel STEENEBRUGGEN, Notaire à Forest.

ONT COMPARU :

I/- La Société Anonyme "B.P. BELGIUM" (Anciennement  
Alliance) ayant son siège à Anvers Kipdorp, n°48, inscrite  
au Registre du Commerce d'Anvers, sous le numéro 1082 et  
dont les statuts originaires ont été publiés aux annexes  
Moniteur Belge, le dix-sept juillet mil neuf cent dix-neuf  
sous le numéro 5963, modifiés en dernier lieu par acte pu-  
blié aux mêmes annexes; le sept janvier mil neuf cent ci-  
-quante-trois, numéro 286.-

Ici-représentée par :

1/ Monsieur Georges Milants, Foncé de Pouvoirs, de-  
-rant à Woluwé Saint-Lambert, 77, rue Général Lartigue.2/ Monsieur Roger Charlier, employé, demeurant à F-  
-rest, 180 boulevard Guillaume Van Haelen." Agissant en vertu d'une procuration reçue par le N-  
-taire Joseph VAN ROY, à Anvers, le vingt-sept déc-  
-embre mil neuf cent cinquante-sept, dont le brevet  
" restera ci-annexé.-2/- La Société de Personnes à Responsabilité Limitée  
"LES ENTREPRISES DEHASSE" établie à Forest-Bruxelles, aven-  
-du Roi, numéro 179, constituée suivant acte reçu par le N-  
-taire Steenebruggen, à Forest, le onze juin mil neuf cen-  
-trente-cinq, publiée aux annexes du Moniteur Belge, d-  
-deux juillet mil neuf cent cinquante-trois, sous le numér-  
-16.900.-7  
30  
20  
00  
N

" Ici-représentée par Monsieur René DEHASSE, architecte  
" entrepreneur, demeurant à Forest-Bruxelles, avenue  
" du Roi, 179, qui se porte fort pour elle promettant  
" ratification.

LESQUELS NOUS ONT EXPOSÉ :

Que la société anonyme "BP-BELGIUM" est propriétaire  
de :

- COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE -

Un terrain à bâtir sis rue Amédée Eynen, où il a une  
façade de vingt-quatre mètres environ à l'angle de la rue  
Saint-Josse, où il possède vingt-cinq mètres cinquante-sept  
centimètres de façade, avec un pan coupé de trois mètres  
l'angle de ces deux rues contenant en superficie d'après  
titre quatre ares dix-sept centiares dix-sept dix-milliard  
 cadastré section B, numéro 439 K.-

" Tel que ce terrain est figuré au plan dressé le  
" vingt-six décembre mil neuf cent cinquante-six, par  
" Monsieur Edouard Goossens, architecte communal, à  
" Saint-Josse-ten-Noode, lequel plan est resté annexé  
" au procès-verbal d'adjudication dressé par le Notaire  
" Stallaerts, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-  
" huit janvier mil neuf cent cinquante-sept .-

- TITRE DE PROPRIÉTÉ -

Le bien précédérit appartient à la société anonyme  
BP-BELGIUM, pour l'avoir acquis sous le lot II, dans une  
vente publique, tenue à la requête de la Commune de Saint-  
Josse-ten-Noode, clôturée suivant procès-verbal d'adjudication  
définitive, dressé par le Notaire Stallaerts, à  
Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-huit janvier mil neuf cent

cinquante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques  
à Bruxelles, le sept mars mil neuf cent cinquante-sept, vo  
lume 3548, numéro 2.-

Ce procès-verbal porte ce qui suit :

" Le lot deux a fait l'objet d'une procédure par expri  
ation forcée, poursuivie par la Commune de Saint-Jos  
ten-Noode, suite à la décision d'expropriation adoptée p  
le Conseil Communal de cette Commune, le vingt mars mil  
neuf cent vingt-neuf, décision approuvée par arrêté roya  
l du huit juillet mil neuf cent vingt-neuf.

" Le tout suivi d'un jugement déclaratif du tribunal  
de première Instance de Bruxelles, en date du huit octobre  
mil neuf cent vingt-neuf.

" La procédure d'expropriation fut poursuivie: a) en  
ce qui concerne partie de ce lot où les anciens numéros 28  
30, rue Saint-Josse de monsieur Antoine-Charles-Jules L  
-lieux, qui avait acquis le numéro 30 de madame Jeanne-L  
-rie Dewitte, veuve Noetens et de mademoiselle Marie No  
-tens, par acte du notaire Delzaent, à Dieghem, du quinz  
janvier mil neuf cent dix, transcrit le seize février s  
uivant, volume 11.462, numéro 21.

" b) en ce qui concerne une seconde partie où les anciens  
numéros 34, 36, 38 et 40 rue Saint-Josse, à charge de m  
sieurs Jean-Antoine De Troyer, Dominique De Troyer, et  
Jean De Troyer.

" c) pour une troisième partie, du même lot étant l'ancien  
numéro 16, rue Amédée Lynen, faisant partie des numéros  
439/e et 439/g du cadastre à charge de monsieur Victor  
Fermon et de son épouse madame Louise Mackintosh.

" d) quant à la dernière partie de ce lot ou l'ancien n°  
" 32, rue Saint-Josse, elle fut acquise de monsieur Henri  
" Verhaaren et de madame Jeanne-Anne Verhaaren, épouse Jérôme  
" -seph Linet, par acte passé devant le Bourgmestre de S<sup>e</sup>  
" Jossé-ten-Noode, le trente août mil neuf cent trente-quatre.

Le cahier des charges relatif à cette adjudication  
contient les stipulations suivantes:

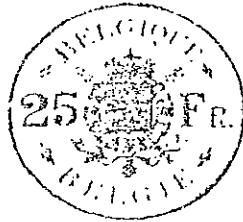
" Article 4. Les acquéreurs de terrains devront établir  
" frais communs, sur les dites lignes séparatives des mu-  
" mitoyens suivant les coutumes de Bruxelles, qui détermi-  
" nent l'étendue des mitoyennetés entre bâtiments et ent-  
" bâtiments, cours et jardins.

" Article 5. Les acquéreurs ne pourront exiger de la Cou-  
" le paiement de la mitoyenneté des murs à établir du c<sup>o</sup>  
" des terrains non encore aliénés par la Commune, mais i<sup>l</sup>  
" pourront exercer leur recours contre les acquéreurs de  
" ces terrains.

" Article 6. Toutes les difficultés relatives à des mitoy-  
" -netés qui viendraient à naître soit entre les acquéreurs  
" soit entre les acquéreurs et des propriétaires voisins  
" devront être vidées sans l'intervention de la Commune  
" sans aucun recours contre elle.

" Article 7. Les acquéreurs ne pourront se prévaloir de  
" la destination du père de famille comme titre de servitude  
" à moins que le contraire ne résulte des stipulations  
" de l'acte.

" Article 8. Les égouts et autres conduits souterrains  
" gant d'un lot sur un autre seront supprimés à moins  
" qu'ils ne constituent des servitudes en faveur de tiers.



" Article 9. Les constructions à élever sur les terrains vendus ne pourront occuper plus des quatre/cinquièmes à chaque lot sauf pour les terrains d'angle qui pourront entièrement couverts de bâtiments, à l'exception d'une -face de six mètres carrés au moins à réservé à l'usage de cour à l'air libre (article 3 de l'arrêté royal du juillet mil neuf cent vingt-neuf)

" La servitude de cour est de stricte application.

" Article 11. Sans préjudice à l'application du règlement sur les bâties, les acquéreurs de terrains s'engagent le seul fait de l'achat à élever sur toutes les façades front de rue des habitations dont la hauteur et l'aspect architectural seront en rapport avec l'importance et la situation des voies publiques. Le Collège Echevinal sera seul juge pour apprécier s'il est donné satisfaction à l'égard. Les plans des bâtiments et des façades à ériger devront en conséquence être approuvés spécialement à ces points de vue, préalablement à leur réalisation.

" Les hauteurs des façades longeant la voie publique, mesurées à partir du niveau du trottoir et dans l'axe du regard, sont fixées comme suit :

" RUE AMEDEE LYNN : a) côté gauche (numéros impairs)

" 1) à partir de l'angle formé avec la chaussée de Louvain et ce jusqu'à une distance de trente-cinq mètres minimum quinze mètres soixante, maximum dix-sept mètres.

" 2) à partir d'une distance de trente-cinq mètres mesurée à l'angle précité : quinze mètres soixante centimètres.

" b) côté droit (numéros pairs)

" 1) à partir de l'angle formé avec la chaussée de Louvain

" et ce jusqu'à une distance de dix mètres: minimum vi-  
" deux mètres, maximum vingt-quatre mètres.

" 2) à partir d'une distance de dix mètres mesurée de l'  
" angle précité jusqu'à seize mètres = minimum dix-sept  
" mètres, maximum: vingt et un mètres.

" 3) à partir d'une distance de quarante-trois mètres,  
" mesure de l'angle précité: quinze mètres soixante.

" RUE SAINT JOSSE :

" a) à partir de l'angle formé avec la rue A. Lynen et c  
" jusqu'à une distance de dix mètres: quinze mètres soi-  
" centimètres.

" b) à partir d'une distance de dix mètres mesurée de l'  
" angle précité: minimum dix mètres - maximum douze mètres  
" Les immeubles à front de la rue A. Lynen devront comp-  
" ter cinq niveaux; un cinquième étage en recul pourra  
" également être construit sous un angle de soixante-deux  
" La profondeur des constructions ne pourra dépasser do-  
" mètres.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du  
moi mil neuf cent cinquante-sept, la société anonyme BP-  
GIUM, a autorisé la Société de Personnes à Responsabilité  
limitée "Entreprises Générales Dehasse" à ériger sur le  
rain susdéscrit une station-service et un bloc d'appartements  
de quatre étages, BP-BELGIUM, renonçant au droit d'accès  
pour toutes les constructions à ériger par la société de  
Personnes à Responsabilité limitée Entreprises Générales  
-se, en dehors des locaux de la station-service.

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée

-HASSE et les acquéreurs futurs des appartements décrits après seront subrogés dans tous les droits et obligations de la société anonyme BP-BELGIUM, résultant des stipulations précitées.-

CET EXPOSE ETANT FAIT, la Société Anonyme BP-BELGIUM a déclaré confirmer purement et simplement avoir renoncé au profit de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "LES ENTREPRISES DEHASSE" qui a accepté au droit d'accès lui revenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code Civil sur les constructions, plantations et ouvrages que la dite société a envisagé d'établir, sur le terrain prédicté - à l'exception du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol, destinés à constituer la station-service avec appartement dont question plus loin.

Elle confirme, en conséquence, avoir à la dite date autorisé la société de Personnes à Responsabilité Dehasse à y ériger un immeuble à appartements multiples régi par dispositions de la Loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, sur la co-propriété, immeuble qui sera et restera la propriété de la Société de personnes à responsabilité limitée "Les Entreprises Dehasse" ou deviendra pour tout partie celle de tiers de son choix, suivant les réalisations qu'elle fera.

L'immeuble à quatre étages outre le rez-de-chaussée que la société BP-BELGIUM a autorisé la société de personnes à responsabilité limitée "ENTREPRISES GENERALES DEHASSE" construire sur le terrain prédicté comprend :

1° au rez-de-chaussée et une partie du sous-sol: station-service avec appartement que la Société Anonyme

BELGIUM, fait construire pour son compte par la Société les Entreprises Générales Dehasse, suivant contrat d'entreprise séparé, en tenant compte des quotes parts dans le ~~le~~ gros-œuvre et parachèvement des parties communes rattachées à la station-service et à l'appartement du rez-de-chaussée.

Pour la perception des droits d'Enregistrement, cette quote part, du gros œuvre et du parachèvement des parties communes est estimée à UN MILLION DEUX CENT MILLE FRANCS.

2° Sur les autres parties du sous-sol et aux étages, la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprises Dehasse, pourra construire à ses frais et risques un immeuble d'appartements et de locaux. Cette construction restera en vertu de la renonciation au droit d'accession ci-dessus, propriété de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée, "Les Entreprises Dehasse" ou des tiers de son choix comme il sera dit ci-après.-

La présente autorisation de bâtir n'engagera en aucune manière la responsabilité de la société propriétaire du sol à l'occasion des constructions dont question, celles-ci étant aux entiers risques et périls de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Les Entreprises Dehasse" qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de ces constructions sans l'intervention de la société propriétaire du sol.-

La société BP-BELGIUM, autorise la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Les Entreprises Dehasse" à renoncer pour tout ou partie au profit de telles personnes à choisir par elle et notamment au profit des futurs constructeurs ou acquéreurs les parties privatives dans le bâtiment

évisagé au bénéfice total ou partiel des droits qui lui  
sont ici conferés en vertu de la renonciation au droit d'accès  
avec autorisation à bâtir.

- OPTION D'ACHAT -

La Société Anonyme BP-BELGIUM déclare conférer option  
d'achat sur les sept cent soixante/millièmes du terrain à  
désirer à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée  
"Les Entreprises Dehasse" qui par la voix de son représentant,  
prénomme accepte cette option mais sans s'obliger  
la lever.

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Les  
Entreprises Dehasse" pourra lever la dite option au fur et  
mesure et au profit de toutes personnes qui désireront de-  
nir propriétaires d'éléments privatifs dans l'immeuble à  
construire et ce pour le nombre de millièmes nécessaires  
chacun d'eux.

L'option d'achat pourra être levée soit par exploit  
huissier, soit par lettre recommandée ou simple lettre à  
poste à adresser par la Société de Personnes à Responsabilité  
Limitée "Les Entreprises Dehasse" à la Société Anonyme "BP-  
BELGIUM" au domicile élu à cette fin en l'Etude du Notaire  
VERBIEST, soussigné.

Il est expressément spécifié que la levée d'option  
sera pas translatable de propriété; la transmission de pro-  
priété entre parties étant expressément réservée jusqu'à la  
signature des actes authentiques de vente à intervenir au  
règlement du prix des quotités de terrain vendues.

Tes actes authentiques devront être réalisés dans  
trois mois de la manifestation de lever l'option. Ils sera-

passés aux frais des acquéreurs par le ministère des Notaires Verhulst et Steenebrugge instrumentants, à l'intervention éventuelle du Notaire des acquéreurs.

La présente option est accordée pour un terme de trois ans à compter de ce jour, au prix de cinq cent un francs le millième.

En vue de l'exécution de la construction dont question ci-dessus, Monsieur l'Architecte Dirksen, à Bruxelles, 23, avenue Richard Neybergh, a été chargé de dresser les plans y relatifs. Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisses.

L'autorisation de bâtir a été accordée par le service des bâtisses de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Les Entreprises Générales Dehasse" le dix juillet mil neuf cent cinquante-sept, et la taxe de bâtisse a été acquittée par la même société, le vingt-sept août mil neuf cent cinquante-sept.

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

#### - ACTE DE BASE -

CET EXPOSE FAIT, les comparants ès dites qualités, nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble dont s'agit sous le régime de la co-propriété, conformément à la Loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.-

Il a été établi un "RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ" dans le but de déterminer les droits de propriété et de co-pro-

propriété d'établir la manière dont les parties communes seront générées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

CE REGLEMENT 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 découlter sont imposées à tous les co-propriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des co-propriétaires; 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 modifications dans les conditions qu'il détermine.

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

ANNEXE I : les divers plans.

A. Façades à rue,

B. Façade postérieure,

C. Plan du sous-sol,

D. Plan du rez-de-chaussée,

E. Plan des étages.

Il est entendu que les cotes figurant à ces plans, mais uniquement en ce qui concerne les appartements, autres que celui érigé pour compte de BP-BELGIUM ne sont données qu'à titre indicatif et ne sont pas de rigueur.

Le constructeur se réserve d'y apporter des modifications de détail sans que celles-ci ne puissent constituer des changements importants aux appartements.

Cette réserve ne s'applique pas à la station-service les cotes y données étant de rigueur.

ANNEXE II : La description de l'immeuble avec détermination des parties privatives et répartition des quotités dans le terrain et les parties communes.

ANNEXE III : Le règlement de co-propriété et d'ordre intérieur.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble.

Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres. En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés vérifiables, signés "ne variet" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné.

Ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

#### - DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE -

Les comparants déclarent opérer la division de l'immeuble en "station"service", appartements et caves.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les appartements, la station-service et

Les caves en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces locaux privatifs comporte :

- A. Une partie en propriété privative et exclusive.
- B. Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de co-propriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un local privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement rattachées.

La création de ces locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, elles sont en co-propriété et indivision forcée.

Les locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

#### -STIPULATION SPÉCIALE -

La station-service avec l'appartement y attaché n° ayant pas l'usage de certaines parties communes et ne bénéficiant pas des services communs dont les appartements des

étages ont l'usage n'aura pas à intervenir dans les frais d'entretien et charges relatives à ces objets. Il sera tenu compte de cette restriction dans les articles du règlement de co-propriété relatifs à la répartition des charges et frais d'entretien.

- RESERVE DE MITOYENNETE -

La société de Personnes à Responsabilité Limitée "Les Entreprises Dehasse" se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie ~~comme~~, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la Société de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence la Société a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

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

Si pour un motif quelconque, l'intervention des co-propriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours des qu'ils en seront reçus, sous peine de dommages-intérêts.

- ELECTION DE DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection

de domicile pour les sociétés comparées en leur siège so-  
cial susindiqué.-

Les parties déclarent que les Notaires soussignés  
leur ont donné lecture de l'article 203 du Code des Droits  
d'Enregistrement.-

DONT ACTE.-

Passé à Bruxelles.

Lecture faite, les comparants ès qualité, ont signé  
avec Nous, Notaires, la minute restant au Notaire VERRIST.-

(Suivent les signatures)

Enregistré quatre rôles, neuf renvois à Woluwé Saint-  
Lambert, A.C. et Succ. le 27 janvier 1958, vol. 73, fol. 5,  
case 20. Reçu: cent trente-deux mille francs.-

Le Receveur (signé) VANDERBORGH.-

- ANNEXES -

Première annexe.- PROCURATION.-

L'an mil neuf cent cinquante-sept .

Le vingt-sept décembre.

Par devant Nous, Maître Joseph VAN ROY, Notaire de ré-  
sidence à Anvers.-

A COMPARU :

La Société Anonyme établie à Anvers, Vipdorp, 48; sous  
la dénomination de "BP-BELGIUM" société anonyme (Registre du  
commerce d'Anvers, numéro 1082) constituée sous la dénomina-  
tion de "l'Alliance" suivant acte reçu par monsieur Edouard  
Pollet, consul général de Belgique à Londres, agissant en  
qualité de notaire, le treize mai mil neuf cent dix-neuf,  
publié aux annexes au Moniteur Belge, le dix-sept juillet  
suivant, sous le numéro 5963, dont les statuts ont été modi-

-fiés suivant divers procès-verbaux publiés respectivement aux annexes au Moniteur Belge, le vingt-neuf janvier mil neuf cent et vingt, sous le numéro 926, le treize avril mil neuf cent vingt et un, sous le numéro 3753, le vingt et un octobre mil neuf cent vingt-huit, sous le numéro 13884, les sept/huit mai mil neuf cent trente-quatre, sous le numéro 6659, les dix-sept/dix-huit décembre mil neuf cent trente-quatre, sous le numéro 15245, le douze décembre mil neuf cent quarante-huit, sous le numéro 25093 (prorogation) et dont la dénomination a été changée en la dénomination actuelle et les statuts modifiés suivant procès-verbaux publiés respectivement aux annexes au Moniteur Belge, le six août mil neuf cent cinquante, sous le numéro 18941, et le vingt-trois décembre mil neuf cent cinquante et un, sous le numéro 25455 et le sept janvier mil neuf cent cinquante-trois sous le numéro 286.-

Ici représentée par :

1/ Monsieur Georges DEDROOG, Directeur-Général de la Société, demeurant à Wilrijk, 20, rue Père Damien ;

2/ Monsieur Jacques DEFIZE, directeur de la Société demeurant à Ixelles, 132, rue Berkendael.

Agissant conformément à l'article vingt et un des statuts et en vertu des pouvoirs leur conférés par le Conseil d'Administration de la société savoir: qu'ent à Monsieur Dedroog, par décisions prises respectivement le dix décembre mil neuf cent cinquante-deux, le trente juin mil neuf cent cinquante-cinq et le vingt-neuf juin mil neuf cent cinquante-six, publiés respectivement sous les numéros 26.835, 26.999 et 19.480 aux annexes au Moniteur Belge du

vingt-neuf/trante décembre mil neuf cent cinquante-deux, treize juillet mil neuf cent cinquante-cinq et cinq juillet mil neuf cent cinquante-six, et quant à Monsieur Defize, par décision prise le vingt-neuf juin mil neuf cent cinquante-six, publié sous le numéro 19480 aux annexes au Moniteur Belge, du cinq juillet suivant.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, a, par ces présentes constitué pour ses mandataires spéciaux :

1/ Monsieur Georges MILANTS, foncé de pouvoirs, demeurant à Woluwé Saint-Lambert, 77, rue Général Lartigue;

2/ Monsieur Roger CHARLIER, employé, demeurant à Forest, 180, Boulevard Guillaume Van Haelen.

Auxquels elle donne les pouvoirs suivants dont ils ne pourront faire usage que conjointement :

Renoncer au profit de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "LES ENTREPRISES DEHASSE" établie à Forest, Tuxelles, avenue du Roi, 179.

Au droit d'accession lui revenant en vertu des articles cinq cent quarante-six, cinq cent cinquante et un, cinq cent cinquante-deux et cinq cent cinquante-trois, du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages que la dite société envisage d'établir sur un terrain à bâtir situé à Saint-Josse, rue Amédée Lynen, où il a une façade de vingt-quatre mètres environ à l'angle de la rue Saint-Josse, où il possède vingt-cinq mètres cinquante-six centimètres de façade avec un pan coupé de trois mètres, contenant quatre ares, dix-sept centièmes, dix-sept dix-millièmes, cadastré section B, numéro 439 K, à l'exception du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol, destinés à constituer une station-service avec

appartement.

Autoriser la dite société à y ériger un immeuble à appartements multiples régi par les dispositions de la Loi du six juillet mil neuf cent vingt-quatre, sur la co-propriété. Conférer option d'achat à la même société sur les sept cent soixante/millièmes du terrain prédecris aux conditions et stipulations et moyennant le prix que les mandataires aviseront.

Coopérer à l'établissement de l'acte de base et au règlement de co-propriété relatifs à l'immeuble à ériger sous le régime de la Loi, du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article cinq cent septante-sept bis du Code Civil;

Dans cet acte de base et ce règlement de co-propriété insérer toutes clauses et stipulations que les mandataires aviseront.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DONT ACTE EN TREVET. -

Fait et passé à Anvers, date que dessus.

Et lecture faite, les représentants de la dite Société ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Ceregistreerd een blad, twee verzenningen, te Antwerpen R.A. le kantoor, de 30 december 1957, Duel 222, blad 71, vak 24. Ontvangen: veertig frank.

De ontvanger (get.) M. Hougaard.

  
Deuxième annexe. - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE. -

Les Entreprises D'EXASSE S.P.R.L. -

179, avenue du Roi. - Bruxelles.

Station Service BP. et complexe d'appartements multiples. -

Description de l'immeuble. -

Sous-sols. en parties communes.

cage d'escalier, chaufferie, cave à tableau pour la distribution pour l'eau et le gaz, cave pour l'électricité. -

Parties privatives. -

12 caves à provisions à l'usage des co-propriétaires. -

Rez-de-chaussée. - en parties communes.

Entrée des co-propriétaires rue A. Lynen, hall et ascenseur, cage d'escalier. -

parties privatives.

La station-service comportant les locaux suivants: Craissage, lavage, bureau, dépôt, entrée avec toilettes clientèle. Appartement du Gérant, qui comporte Living, deux chambres, salle de Bain W-C, Hall, cuisine et terrasse.

Etages. - chaque plateau comporte 5 Flats et un appartement à une chambre dénommés A.B.C.D. E.F. -

Chaque Flat comporte un Living, salle de bain, W-C, cuisine, hall et vestiaire. soit les types A.B.C.D.E. -

L'appartement type F, comprend une chambre, living, cuisine, hall, salle de bain, terrasse.

Coûtés en millième.-

Station Service	240/1000 e
Etages. 4 x 190/1000 e	760/1000 e
	-----
	1000/1000 e

Chaque étage comprend type A. 35/1000

" B. 25/1000

" C. 30/1000

" D. 25/1000

" E. 30/1000

" F. 45/1000

Signé "Ne varietur", par les parties et les Notaires pour être annexé à un acte reçu par Maîtres VERBIST, Notaire à Bruxelles et Michel STEENBRUGGEN, Notaire à Forest, le vingt-trois janvier mil neuf cent cinquante-huit.

Bruxelles, le 23 janvier 1958.-

(Suivent les signatures)

Enregistré un rôle, sans renvoi à Woluwé Saint-Lambert A.C. et Succ. le 27 janvier 1958, Volume 14, folio 5, case 21. Reçu: quarante francs.

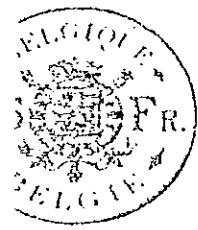
Le Receveur (signé) VANDERBORGHT.-

Troisième annexe.- PLAN DES FACADES A RUE.-

Suit le plan de la façade rue A. Lynen.

Signé "Ne varietur" par les parties et les notaires pour être annexé à un acte reçu par Maîtres Verbist, notaire à Bruxelles et Michel Steenbruggen, notaire à Forest, le vingt-trois janvier mil neuf cent cinquante-huit.

Bruxelles, le 23 janvier 1958.-



(Suivent les signatures)

Enregistré un rôle, sans renvoi à Woluwé Saint-Lambert A.C. et Succ. le 27 janvier 1958, volume 14, folio 5, case 21  
Reçu: quarante francs.

Le Receveur (signé) VANDERBORGHT.-

Quatrième annexe.- PLAN DE LA FAÇADE POSTERIÈRE.-

Suit le plan.

Signé "Ne varietur" par les parties et les Notaires pour être annexé à un acte reçu par Maîtres Verbist, notaire à Bruxelles et Michel Steenebrugge, à Forest, le vingt-trois janvier mil neuf cent cinquante-huit.

Bruxelles, le 23 janvier 1958.-

(Suivent les signatures)

Enregistré un rôle, sans renvoi à Woluwé Saint-Lambert A.C. et Succ., le 27 janvier 1958. Volume 14, folio 5, case 21  
Reçu: quarante francs.

Le Receveur (signé) VANDERBORGHT.-

Cinquième annexe.- PLAN DES SOUS-SOLS.-

Suit le plan.

Signé "Ne varietur" par les parties et les Notaires pour être annexé à un acte reçu par Maîtres Verbist, notaire à Bruxelles et Michel Steenebrugge, notaire à Forest, le vingt-trois janvier mil neuf cent cinquante-huit.

Bruxelles, le 23 janvier 1958.

(Suivent les signatures)

Enregistré un rôle, sans renvoi à Woluwé Saint-Lambert A.C. et Succ. le 27 janvier 1958. Volume 14, folio 5, case 21. Reçu: quarante francs.

Le Receveur (signé) VANDERBORGHT.-

Sixième annexe. - PLAN DU REZ DE CHAUSSEE. -

Suit le plan. -

Signé "Ne varietur" par les parties et les Notaires pour être annexé à un acte reçu par maîtres Verbist, notaire à Bruxelles et Michel Steenebrugge, notaire à Forest, le vingt-trois janvier mil neuf cent cinquante-huit.

Bruxelles, le 23 janvier 1958. -

(Suivent les signatures)

Enregistré un rôle, sans renvoi à Woluwé Saint-Lambert A.C. et Succ., le 27 janvier 1958. Volume 14, folio 5 case 21. Reçu: quarante francs.

Le Receveur (signé) VANDERBORGHT. -

Septième annexe. - PLAN DES ETAGES. -

Suit le plan. -

Signé "Ne varietur" par les parties et les Notaires pour être annexé à un acte reçu par maîtres Verbist, Notaire à Bruxelles et Michel Steenebrugge, notaire à Forest, le vingt-trois janvier mil neuf cent cinquante-huit.

Bruxelles, le 23 janvier 1958.

(Suivent les signatures)

Enregistré un rôle, sans renvoi à Woluwé Saint-Lambert, A.C. ET SUCC. le 27 janvier 1958. Volume 14, folio 5, case 21. Reçu: quarante francs.

Le Receveur (signé) VANDERBORGHT. -

Huitième et dernière annexe. - Règlement général de Copropriété, - relatif à un immeuble à ériger à St. Josse-ten-Noode, à l'angle de la rue Amédée Lynen et de la rue St. Josse. -

- CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL -

  
ARTICLE 1..- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 677 bis paragraphe 1 du Code Civil (Loi du 8 juillet 1924) les copropriétaires ont 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 entant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2..- Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE 3..- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

## CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE

### Section I - Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE 4..- L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

---

relatif à un immeuble à ériger à St Josse-ten-Noode, à l'angle de la rue Amédée Lynen et de la rue St Josse -

### CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Article 1 - Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe 1 du Code Civil (loi du 8 juillet 1924) les copropriétaires ont 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 et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2 - Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Article 3 - Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

## CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE

### Section I - Copropriété indivise et propriété privative

Article 4 - L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "station service" appartements et caves. Pour donner à cette division en parties privatives et en parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à:

- 1) la "station service", les appartements et les caves, dont il se réserve la propriété entière et exclusive.
- 2) Les quotités afférentes aux mêmes station service, appartements et caves dans les parties communes de l'immeuble.

Article 5 - Les parties communes sont divisées en mille millièmes, attribués à la station service, aux appartements et caves dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs. Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, embellissement ou autrement.

Article 6 - Le tableau indiquant la détermination des parties privatives de l'immeuble avec la quote part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes est annexé à l'acte de base, auquel le présent règlement général de copropriété est également annexé.

Article 7 - Les choses communes de l'immeuble comprennent notamment le terrain.

Les murs et grilles de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et châssis-fenêtres (mais <sup>ET</sup> ~~non~~ les garde-corps) balustrades, appuis des balcons et fenêtres persiennes et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, 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 ou autres locaux privatifs, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux privatifs.

Les entrées avec leur porte, à l'exclusion des diverses entrées de la Station-Service qui sont propres à celle-ci, les porches et hall d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machine-rie, les locaux de chauffage central et les chaudières, accès soires et tuyauteries (les tuyauteries dans les locaux privatifs affectés à l'usage particulier des appartements et locaux privatifs sont parties privées), les décharges d'ordures, le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble, avec les descentes, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article 8 - Les choses communes ne pourront être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

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

Article 9 - Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de la Station-service, des appartements et des caves, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, sauf leur soutènement, et l'isolation acoustique qui sont partie commune, les cloisons séparant entre eux les locaux privatifs, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, des caves et de la Station-service, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se

trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, chauffage et téléphone).

Article 10 - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égal 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 de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant:

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu ci-après: il est permis de réunir en un seul deux appartements d'un même étage, et de les redéviser ensuite suivant un des types prévus.

Article 11 - Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix et, si nécessaire, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aussi longtemps qu'il sera en vie, sauf avis contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les honoraires dus à l'architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article 12 - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix et avec l'accord

de l'architecte auteur des plans, aussi longtemps qu'il viendra.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des appartements et autres locaux particuliers, de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13 - Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

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

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble à l'exception des canalisations de la radio-distribution.

Article 14 - Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

## Section II - Service et administration de l'immeuble

Article 15 - Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Article 16 - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 17 - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 18 - 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 en fait les fonctions.

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des millièmes afférents à l'immeuble.

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

Article 19 - 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 de ce dernier. L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres, sauf les cas prévus ci-après.

Article 20 - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

Article 21 - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assist avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée. A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

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

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées, avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant aya-

voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Article 22 - L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

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

Article 23 - Le Bureau est composé du Président assisté des deux assesseurs et à défaut, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes. Le Bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 24 - Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 25 - Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Article 26 - Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes.

Article 27 - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes.

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

Article 28 - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires; le Président et les deux 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 enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

Article 29 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et 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 autres archives de gestion de l'immeuble.

### Section III - Répartition des charges et recettes communes -

#### Principe

Article 30 - Comme le propriétaire de la Station-Service ne bénéficie pas de l'usage de certaines parties communes, il n'a pas à intervenir dans les frais d'entretien et charges de ces parties communes.

Ce sont notamment:

a) les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel de l'ascenseur et la consommation du courant y relatif.

b) les frais de peinture de façades avant et arrière de l'immeuble à l'exclusion des parties de façade de la Station Service.

Le propriétaire de la Station Service devra par contre prendre seul à charge l'entretien de la peinture extérieure de la Station de même que toute peinture intérieure de la Station, ceci étant considéré comme entretien privatif.

Il assurera de même l'entretien extérieur de la Station Service y compris les trottoirs.

Article 31 - Il existe des compteurs particuliers de gaz et d'électricité pour chaque appartement, la "station-service" et les parties communes.

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

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de la ville des appartements, l'abonnement et la consommation de ce compteur sera considéré comme dépense commune aux propriétaires d'appartements. Le propriétaire de la "Station service" sera tenu de faire placer un compteur particulier pour ses besoins en eau et en supportera seul les frais d'abonnement et de consommation.

L'ascenseur est, au point de vue électricité, branché sur un compteur particulier; la consommation de ce compteur incombera uniquement aux propriétaires d'appartements dans les proportions d'un/vingt-quatrième par appartement.

#### Contributions

Article 32 - Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sauf exceptions expressément prévues aux présentes.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la réception provisoire.

Les frais d'entretien, de réparation, de combustibles et éventuellement de renouvellement des chaudières du chauffage central seront répartis entre les divers copropriétaires d'appartements à concurrence d'un/vingt-quatrième par appartement ou, pour la consommation conformément aux normes de consommation déterminées par des compteurs de chaleur s'il en était prévu.

Le propriétaire de la Station-Service aura la faculté de faire raccorder ses locaux à ses frais à l'installation de chauffage; dans ce cas la répartition des frais d'entretien, réparation, combustibles et éventuellement le renouvellement des chaudières, devra se faire entre les divers propriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes, sauf à répartir la consommation conformément aux indications des compteurs de chaleur s'il en était placé.

Le chauffage central fonctionnera du quinze septembre au trente et un mai.

Article 33 - Les charges communes comprennent notamment:

- 1) La rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.
- 2) Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.
- 3) Les frais d'achat de poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la maison et, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes, sous les modalités prévues à l'art. 30 et 30 bis.

#### Ascenseur

Article 34 - Les frais afférents à l'ascenseur seront supportés uniquement par les propriétaires des appartements, des étages, à raison de un/vingt-quatrième par appartement.

Article 35 - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

#### Réparations urgentes

Article 36 - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que toiture, conduites d'eau, de chauffage ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc... le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

Au cas où le syndic resterait en défaut de faire exécuter les réparations urgentes à la toiture, dans la quinzaine de la demande écrite lui faite par un des copropriétaires du dernier étage, ce ou ces derniers auront le droit sans autre autorisation ou formalité de faire exécuter les travaux de réparations aux frais communs des copropriétaires de l'immeuble.

#### Réparations indispensables mais non urgentes

Article 37 - Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi le conseil de gérance.

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

#### Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration -

Article 38 - Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant ensemble en millièmes au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires votant favorablement avec les trois/quarts des voix pour la proposition soumise à leur délibération.

Article 39 - Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements ou autres parties privatives pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou autres parties privatives à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront déciées d'après les règles qui précèdent.

#### Impôts

Article 40 - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires d'appartements, proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble; la ventilation des impôts dus par le propriétaire de la "station-service avec appartement" devra être fixée séparément par les services des contributions.

Article 41 - La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du C.C.) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 42 - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

#### Recettes

Article 43 - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article 6.

#### Section IV - Assurances et reconstruction

##### A - Immeuble

Article 44 - L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Les premières assurances seront contractées par les Entreprises Dehasse, avec l'accord de B.P. Belgium et les maîtres de l'ouvrage lui rembourseront les primes payées par lui, dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun, dans la copropriété.

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 45 - Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 46 - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier; en l'occurrence la surprime éventuelle due pour l'existence d'une "station service" sera à la charge exclusive du propriétaire de la "station" y compris la surprime qui pourrait être imposée de ce chef aux propriétaires d'appartements.

Article 47 - En cas de sinistre, les indemnités, allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, en

présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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

Article 48 - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix (les trois/quarts des millièmes).

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

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

des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

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

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

Article 49 - a) Si les 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 l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

B - Accidents

Article 50 - Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants 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 chacun des copropriétaires des appartements des étages dans la proportion de un/vingt-quatrième pour chaque propriétaire d'un appartement.

Les premières assurances seront contractées par les Entreprises Dehasse.

### CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 51 - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit, qui pourront en demander communication au gérant.

Article 52 - En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, ce le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

### Section I - Entretien

Article 53 - Les travaux de peinture aux façades, tant devant que de derrière, le nettoyage des châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

Le présent article ne s'applique pas au propriétaire de la Station-Service qui, en corrélation avec l'article 30 ci-avant, a l'autorisation d'effectuer librement et à ses frais exclusifs de la façon qui lui conviendra l'entretien et la peinture des façades de la Station.

Article 54 - Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

### Section II - Aspect

Article 55 - Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets.

Par dérogation expresse le propriétaire de la "station-service" pourra mettre les enseignes et réclames d'usage sur toute la hauteur du niveau de la Station-service et pour l'exploitation de celle-ci.

### Section III - Ordre intérieur

Article 56 - Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 57 - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et aux voitures d'enfants qui devront être placés dans un local prévu à cette fin (voir plan).

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

Article 58 - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc...

Article 59 - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

Article 60 - Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des Animaux.

#### Section IV - Moralité - Tranquillité

Article 61 - Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir 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 de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphone sans fil, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Article 62 - Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires, d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

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

Article 63 - Les caves ne pourront être vendues qu'à des copropriétaires de l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

Article 64 - Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

~~Article 65 - Chauffage central - eau chaude -~~

Le chauffage central fonctionnera du 1er septembre au 31 mai.

La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central et de la distribution d'eau chaude, est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage, tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils existent ultérieurement, suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

Le service de chauffage central et de distribution d'eau chaude fonctionnera suivant les directives du gérant, agissant lui-même en exécution des décisions du conseil de gérance et de l'assemblée générale.

Les frais de consommation du combustible seront supportés par chaque copropriétaire suivant l'index relevé par les compteurs placés sur les radiateurs.

Les frais de consommation du combustible pour le chauffage des parties communes, telles que hall d'entrée, cage d'escalier etc..., seront répartis entre les copropriétaires suivant l'index relevé par les compteurs placés sur les radiateurs, au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans les parties communes.

L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires, suivant les indications des compteurs d'eau chaude qui seront installés et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

L'assemblée générale pourra, en statuant à la majorité des trois quarts des voix, modifier les dispositions du présent article, sur le rapport qui serait dressé par un technicien en matière de chauffage, nommé à la simple majorité des voix par ladite assemblée.

Il ne pourra être utilisé pour la marche des chaudières de produits pétroliers ou dérivés autres que ceux fournis par la société propriétaire de la station-service et ce au prix du tarif officiel en vigueur au moment de la livraison.

Section V - Destination des locaux

Article 66 - Il ne peut être exercé de commerce dans l'immeuble que dans la "station service" à ce destinée.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article 67 - A l'exception de la "station service" il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A la porte d'entrée il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, le numéro de l'appartement.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée. Il est expressément stipulé que même par décision de l'assemblée générale aucune publicité ne sera jamais permise sur l'immeuble qui vanterait des produits concurrents aux produits distribués par la Station-service.

Article 68 - En dehors des dépôts de produits nécessaires à l'exploitation de la station-service et au chauffage central de l'immeuble, qui devront être entreposés avec les précautions et mesures de protection d'usage, il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou dan-

rée en état de décomposition. Toutefois le propriétaire désireux de se servir d'un poêle à mazout, pourra posséder cent litres de mazout en réserve en cave. Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répandent des odeurs désagréables.

#### Section VI - Gérance

Article 69 - Le conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs.

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

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

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et 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 70 - Le gérant sera élu par l'assemblée générale, qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 71 - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et du service de l'eau chaude, d'engager du personnel pour l'entretien, faire exécuter les petites réparations et les travaux et réparations urgents, soumettre au conseil de gérance les travaux qui devront être ordonnés par le conseil de gérance ou par l'assemblée.

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

Article 72 - Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

Article 73 - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article 74 - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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

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

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires, pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparation qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation. Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions, décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer le service du chauffage central et le service de l'eau chaude desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions, sera possible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cinq cents francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable; aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

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

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

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

Le gérant a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central et de l'eau chaude, qui lui sont procurés à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs, il sera possible de poursuites pénales.

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

#### Section VII - Charges communes

Article 76 - De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes, sauf dispositions contraires prévues aux articles 30 et suivants.

Article 77 - Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau, sont payées par chaque propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier.

Article 78 - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

### Section VIII - Dispositions générales

Article 79 - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer d'un commun accord, et, à défaut d'accord, à nommer, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble.

L'arbitre devra rendre sa décision conformément aux règles de droit. Cette décision sera susceptible d'appel.

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

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Joseph Verbist, notaire à Bruxelles.

Il en sera imprimé ou polycopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

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

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance du règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés.

de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile, attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.