

ANDRÉ PHILIPS
NOTARIS
KOEKELBERG
1080 BRUSSEL

COPIE 1

De 30 octobre 1997
Jettelaan 45
Tel. : (02) 425 58 87 (5 l.)
TELEFAX : 425 59 55
Telex : NOTPHI b 64939

MVK/Notaire 554/1996

O/REF. :
(b) antwoord te vermelden

U/REF. :

Monsieur J. CHAPEAUX
Galerie Louise 43a Bte 45

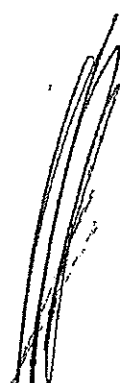
1050 BRUXELLES

Cher Monsieur,

Concerne : Acte de Base - Galerie Louise.

Je vous fais parvenir en annexe le complément que m'a fait parvenir mon confrère Maître Gérard Indekeu.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments dévoués.



L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE ET UN.

LE VINGT CINQ JUILLET.

Par devant Nous, Maître MAURICE GERARD, Notaire
résidant à Bruxelles.

A comparu :

La Société anonyme dénommée "SOCIETE d'ETUDE et de
REALISATION de la GALERIE LOUISE", établie à Saint-Gilles-
Bruxelles, avenue de la Toison d'Or, 53, ci-devant actuel-
lement à Bruxelles, avenue Louise, 32A, immatriculée au
Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 201243.

Constituée sous la dénomination "Société des
Appartements Royal" par acte reçu par le notaire
Gerard soussigné, alors de résidence à Anderlecht,
le cinq février mil neuf cent quarante sept, publié
aux annexes du Moniteur Belge du vingt sept
mois, sous le numéro 3036.

Dont les statuts ont été modifiés une seule fois
suivant procès-verbal de l'assemblée générale ex-
traordinaire des actionnaires dressé par le notaire
soussigné, le quatorze octobre mil neuf cent quarante
neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du onze
novembre suivant, sous le numéro 21516.

Ici représentée en conformité à l'article 5 (nouveau)
des statuts sociaux par :

Monsieur le Comte Charles Frédéric d'Oultremont,
propriétaire, demeurant à Woluwe Saint-Pierre,
boulevard Saint Michel, 7, administrateur de la
société, en vertu d'une délégation de pouvoirs

lui consentie par la majorité du conseil d'administration aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le deux juillet mil neuf cent cinquante et un, dont une expédition demeurera ci-annexée. (Annexe 1)

Laquelle, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

1.- La société anonyme Galerie Louise, comparante, possède une vaste propriété sise à Ixelles, derrière les magasins portant à l'avenue Louise les numéros 32 à 46a, ayant accès à la dite avenue par une servitude de passage et à la rue Capitaine Crespel, propriété qu'elle a divisée en deux lots plus amplement décrits ci-après.

2.- La société anonyme Galerie Louise, comparante, a démolí les constructions érigées sur le lot 1 et a commencé l'édification sur ce lot d'un vaste complexe immobilier désigné sous l'appellation "Galerie Louise".

La construction de ce complexe se fera à l'initiative de la société comparante, à l'intervention éventuelle de l'entrepreneur chargé de l'exécution des travaux et de celle des auteurs qui se présenteront.

3.- La société anonyme Galerie Louise, comparante, a décidé de doter ce complexe d'un statut immobilier permettant la division de la propriété, chacun des divers locaux devant constituer une propriété privative à laquelle sera rattachée une fraction des choses communes.

4.- Le complexe immobilier tout entier comprend en principe quatre groupes de bâtiments :

le groupe I - la Galerie proprement dite;

le groupe II - les garages;

le groupe III - le Building;

le groupe IV - le Résidence Crespel.

Ces quatre groupes seront édifiés, les trois premiers sur le lot 1 et le quatrième sur le lot 2, décrits ci-après

5.- La société anonyme Galerie Louise comparante s'est réservée dans le Règlement général de copropriété, dont il sera question ci-après, la faculté de détacher le groupe IV de la Galerie Louise.

Elle pourra atteindre ce résultat de deux façons :

- soit en conservant la propriété du lot 2 grevé dans ce cas de servitudes au profit du lot 1 formant l'assiette de la Galerie Louise, servitudes qui seront constituées ci-après et qui auront pour but principal d'assurer la sortie vers la rue Crespel conformément aux plans établis.

- soit en incluant la superficie de ce lot 2 dans l'assiette de la Galerie Louise qui s'étendra dans ce cas sur la totalité des lots 1 et 2 (vingt neuf ares vingt cinq centiares), mais en conservant pour elle-même ou pour un tiers le droit d'ériger des constructions sur tout ou partie du lot 2, à compter d'une certaine hauteur, qui sera d'environ trois mètres à front de la rue Capitaine Crespel et ce, par voie de renonciation à l'accession.

La décision de la société comparante à cet égard fera l'objet d'un acte authentique soumis à la transcription dans un délai maximum de cinq ans à compter des présentes.

6.- La société anonyme Galerie Louise comparante, a fait établir les plans des constructions projetées par Monsieur Emile Goffay, architecte (Bruxelles numéro 1367) demeurant à Bruxelles, avenue Louise, 443.

L'ingénieur du béton est la société anonyme Bureau d'Etudes Léon Marcel Omercaux, établie à Bruxelles, rue du Pépin, 54.

ACTE DE BASE

Cet exposé fait, la société anonyme Galerie Louise comparante, représentée comme dit est, nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer la "Galerie Louise" ci-après décrite sous le régime de la co-propriété en conformité à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, formant l'article 577bis du Code Civil.

DESCRIPTION du BIEN

COMMUNE d'IXELLES

Vaste complexe immobilier en voie d'édification sous l'appellation "Galerie Louise", derrière les magasins portant à l'avenue Louise les numéros 32 à 46a, ayant accès à la dite avenue au numéro 32a par une servitude de passage de cinq mètres et à la rue Capitaine Crespel au numéro 45 également par une servitude de passage qui sera constituée ci-après. contenant en superficie d'après mesurage vingt sept ares trente centiares, cadastré section A numéro 364S partie, tenant aux dites arrières, à la Caisse Nationale de Pensions pour Employés et à divers.

Tel que ce bien se trouve décrit sous le lot I et figuré sous une teinte rose au procès-verbal de mesurage

avec plan dressé par Monsieur Georges Zimmer, géomètre-expert immobilier, demeurant à Ixelles, rue de l'Aqueduc, 126, le sept juillet mil neuf cent cinquante et un, lequel procès-verbal demeurera ci-annexé. (Annexe 2)

Il est fait observer que le volume du terrain constituant l'assiette des voies privées du groupe I tel qu'il est figuré aux plans ci-annexés - est exclu du régime de la copropriété; il resta la propriété personnelle et exclusive de la société anonyme Galerie Louise.

La société anonyme Galerie Louise, comparante, a établi un Règlement de co-propriété, dans le but de déterminer les droits de propriété privative et de co-propriété, de régler les rapports de voisinage et de co-propriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des co-propriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

A.- 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 co-propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs, dans l'immeuble.

Il est opposable à tous par la transcription sur les registres de la Conservation des hypothèques de Bruxelles. (Cinquième bureau); il est immuable à défaut d'accord

unanime des co-propriétaires dans la mesure où il concerne la répartition des quotités dans les choses communes.

B.- 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.

La société anonyme "Galerie Louise" comparante, nous a ensuite remis pour être annexés aux présentes et constituer ensemble l'acte de base de la Galerie Louise.

A.- Partie générale

I.- La description générale des bâtiments

II.- Le règlement général de copropriété dont il a été question ci-avant.

III.- Le cahier général des charges régissant l'entreprise.

IV.- Le tableau général de répartition des dépenses afférentes aux ascenseurs.

V.- Une note relative aux servitudes et conditions spéciales afférentes au terrain sur lequel la Galerie Louise est en voie d'édification, reprises du titre de propriété de la société comparante.

VI.- Les divers plans (annexe 4) savoir :

Pièce 1 - Plan du second sous-sol;

Pièce 2 - Plan du premier sous-sol;

Pièce 3 - Plan du rez-de-chaussée;

- Pièce 4 - Plan de l'entresol;
Pièce 5 - Plan du premier niveau des garages;
Pièce 6 - Plan du deuxième niveau des garages;
Pièce 7 - Plan de disposition de l'immeuble supérieur
sur terrasse des garages;
Pièce 8 - Plan de l'élévation du pignon (côté Porte Louise);
Pièce 9 - Plan d'élévation du pignon (côté Place Stéphanie)
Pièce 10 - Plan d'élévation du pignon (côté rue Crespel)
Pièce 11 - Plan d'élévation des façades
Pièce 12 - Plan de coupe longitudinale
Pièce 13 - Plan de coupe transversale

Légende des plans

- Bleu : parties communes
Rouge : parties privatives
Vert : volume du terrain conservé par la société anonyme Galerie Louise;
Hachures vertes ; parties communes dans le terrain conservées par la société anonyme Galerie Louise.
Hachures jaunes : terrain n'appartenant pas à la société anonyme Galerie Louise mais frappé de servitudes à son profit.

B.- Régimes particuliers aux divers groupes de bâtiments - Groupe I - La Galerie proprement dite.-

- 1.- Description
- 2.- Règlement de co-propriété
- 3.- Règlement d'ordre intérieur
- 4.- Description des matériaux à mettre en oeuvre.

Groupe II - Les garages

- 1.- Description
- 2.- Règlement de copropriété
- 3.- Règlement d'ordre intérieur
- 4.- Description des matériaux à mettre en oeuvre

Groupe III - Le Building

- 1.- Règlement de copropriété
- 2.- Règlement d'ordre intérieur

OBSERVATIONS

1.- Description et plans se complètent et forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre.

2.- En cas de discordance entre d'une part les indications des plans et autres documents annexés aux présentes (tels que descriptions des bâtiments, règlements de copropriété, cahier général des charges) et d'autre part la description des matériaux à mettre en oeuvre, ce sont les données de cette dernière qui font foi.

Sous cette réserve tous les documents annexés à l'acte de base sont de stricte interprétation.

3.- Les différents documents dont s'agit, à l'exception des plans, ont été remis au notaire soussigné, sous la forme d'une brochure qui demeurera ci-annexée. (Annexe 3)

Ces documents sont censés entièrement reproduits aux présentes et font partie intégrante du présent acte de base.

Superficie de la Galerie Louise

Quotités dans les parties communes

1.- Les actes de vente des locaux privatifs de la Galerie Louise seront réalisés compte tenu de l'existence de trois groupes de bâtiments édifiés sur le terrain pré-décrit d'une contenance de vingt sept ares trente centiares. (lot 1)

Les quotités dans les parties communes générales sont réparties entre ces trois groupes comme prévu au Règlement général de copropriété.

Groupe I - septante deux mille cinq cents	72.500
Groupe II - treize mille deux cents	13.200
Groupe III - Quatorze mille trois cents	14.300
cent millièmes	100.000/
soit cent mille / cent millièmes	100.000es.

2.- Si le groupe IV est construit sur le lot 2 de terrain décrit ci-après par la société anonyme Galerie Louise comparante, ou par un tiers auquel elle accorderait une autorisation de bâtir et fait partie de la Galerie Louise :

a) la superficie totale de la Galerie Louise comprendra celle des deux lots de terrain et sera portée de vingt sept ares trente centiares à vingt neuf ares vingt cinq centiares.

b) la participation de ce groupe IV dans les parties communes générales sera fixé à deux mille / cent millièmes comme prévu au Règlement général de copropriété, l'allocation des trois premiers groupes étant ramenée respectivement à septante et un mille, treize mille et quatorze mille.

3.- Si l'éventualité prévue à l'alinéa précédent venait à se réaliser, les quotités dans les parties communes aussi bien générales que spéciales, rattachées aux éléments privatifs vendus seront réduites de plein droit dans la proportion établie à chaque acte de vente.

Cette modification éventuelle sera constatée dans un acte authentique qui sera réalisé à la requête de la société anonyme Galerie Louise comparante et à ses frais au plus tard dans les cinq ans des présentes.

Pour autant que de besoin, les futurs acquéreurs consentiront, chacun en ce qui le concerne, à la rétrocession de quotités dans les parties communes devenue alors nécessaire et donneront mandat irrévocable à la société anonyme Galerie Louise de les représenter à cet acte et de le signer en leurs lieu et place.

Cet acte ne pourra avoir d'autre objet que de constater la réalisation de l'éventualité prévue et d'opérer la redistribution des quotités dans les limites arrêtées dans les divers actes de vente.

Cette redistribution des quotités n'affectera en aucune façon la valeur des biens privatifs.

RENONCIATION A L'ACCESSION

Pour donner une base légale indiscutable à la division en parties privatives et parties communes, 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 :

a) au bien dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

b) aux quotités du même bien dans les parties communes;

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Elle est faite de plein droit, sans qu'il faille de nouvelles manifestations de volonté des divers co-propriétaires.

De son côté, la société anonyme Galerie Louise comparante renonce purement et simplement à l'accession en ce qui concerne uniquement la partie du terrain dont elle se réserve la propriété exclusive dans les conditions déterminées au Règlement de co-propriété.

Elle se réserve de même de renoncer à l'accession pour toutes les constructions qui seraient érigées par un tiers d'accord avec elle.

Cabines d'énergie électrique

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Gerard sous-signé, le vingt neuf juin mil neuf cent cinquante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze juillet mil neuf cent cinquante et un, volume 1060, numéro 3.

La société anonyme Galerie Louise a donné à bail emphytéotique, pour une durée de nonante neuf ans prenant cours le trente juin mil neuf cent cinquante et un et finissant le trente juin deux mille cinquante, à la Commune d'Ixelles, une partie de l'immeuble, teintée de rouge au plan annexé au dit acte.

Ce bail est consenti moyennant une redevance annuelle de un franc que la Commune s'engage à payer à la société anonyme Galerie Louise, ou à ses ayants-droit le trente juin de chaque année.

Cette partie de terrain pourra être utilisée par la Commune de la manière qui lui plaira dans l'intérêt de ses propres services de distribution d'électricité.

Dans le même acte la Commune d'Ixelles a déclaré annuler le bail emphytéotique lui accordé précédemment par la société civile des Magasins de l'avenue Louise, suivant acte reçu par Maître Wagemans, notaire à Saint-Gilles, le vingt six octobre mil neuf cent quarante huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit décembre suivant, volume 798, numéro 1, dont il est question dans la note relative aux conditions spéciales et servitudes afférentes au bien, note annexée au présent acte de base.

Les co-propriétaires et titulaires d'un droit réel dans la Galerie Louise seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations reprises à l'acte susvanté dressé par le notaire soussigné dont ils pourront le cas échéant se procurer une copie à leurs frais.

Un acte semblable pourra éventuellement être dressé avec la même Commune d'Ixelles et sous les mêmes conditions en vue de l'installation d'une seconde cabine de distribution de l'électricité, du côté de la rue Crespel, destinée à l'alimentation de la Galerie Louise et du secteur environnant.

Les co-propriétaires et titulaires de droits réels dans la Galerie Louise seront également subrogés dans les droits et obligations résultant de ce nouvel acte.

Mitoyennetés - Prises d'air

1.- Vis-à-vis de la copropriété, tous les murs séparatifs vers les propriétés voisines sont présumés mitoyens.

2.- Vis-à-vis des tiers, la société anonyme Galerie Louise comparante se réserve expressément le droit de percevoir les mitoyennetés qui resteraient à payer par les voisins à l'heure actuelle et dans l'avenir, comme elle conserve en contre partie la charge des mitoyennetés dont le paiement serait réclamé dans l'avenir par des voisins, le tout sans intervention des copropriétaires ni recours contre eux.

La société anonyme Galerie Louise a fait établir par Monsieur le Géomètre - expert immobilier Zimmer prénommé un relevé de l'état actuel des mitoyennetés; les conclusions de Monsieur le Géomètre Zimmer sont consignées sur trois plans dressés par lui à la date du sept juillet mil neuf cent cinquante et un, qui demeureront ci-annexés.

(Annexe 5 - trois pièces)

3.- Les déclarations ci-avant et les plans de mitoyenneté ci-joints ne confèrent à personne plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi ou de titres réguliers et non prescrits.

La société anonyme Galerie Louise conserve l'intégralité de ses droits: elle ne sera vis-à-vis des tiers liée ni par les clauses ci-dessus ni par les conclusions de Monsieur l'Expert immobilier Zimmer qui constituent à son égard de simples présomptions juris tantum qu'elle se réserve le cas échéant de renverser ou de contredire.

4.- La société anonyme Galerie Louise comparante se réserve enfin le droit d'accorder à titre de servitude à la Caisse Nationale des Pensions pour Employés ayant son siège à Ixelles, rue Capitaine Crespel, 35, le droit d'établir aux endroits et suivant les modalités à convenir entre elles des prises d'air dans le mur séparatif joignant les deux héritages.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

D'un même contexte, la société anonyme Galerie Louise, représentée comme dit est, a déclaré grever le bien ci-après décrit - fonds servant - au profit de la Galerie Louise, ci-avant décrite, - fonds dominant -, des servitudes suivantes :

1.- une servitude de passage pour véhicules et piétons s'exerçant sur toute la largeur du fonds grevé et sur une hauteur de trois mètres environ à front de la rue Crespel.

2.- une servitude permettant l'établissement sur toute l'étendue du sous-sol du fonds servant dans la mesure qui sera jugée nécessaire de locaux de dépendances de la Galerie Louise - (tels que réserves de combustibles, tanks à mazout, tanks à essence, cabines à haute tension, caves, et coetera...)

Ces servitudes sont destinées à assurer dans le cadre du Règlement général de co-propriété dont question ci-avant le libre accès de la Galerie Louise vers la rue Capitaine Crespel et le bon fonctionnement de ses services généraux.

Elles sont constituées sous les conditions suivantes :

- 1.- elles sont gratuites et perpétuelles;
- 2.- elles prendront naissance, de plein droit, dès la première vente d'un élément privatif de la Galerie Louise, les deux fonds cessant par cette première vente d'appartenir à un même propriétaire.
- 3.- elles prendront fin notamment par la réunion des deux fonds entre les mains d'un même propriétaire, si par exemple le groupe IV de la Galerie Louise était construit et faisait partie intégrante de cette dernière.
- 4.- elles ne pourront subir dans leur exercice aucune entrave.

L'accès vers la rue Capitaine Crespel sera assuré librement de jour et de nuit pour les piétons et véhicules de toutes sortes en provenance ou à destination de la Galerie Louise.

Il est rappelé à ce sujet que l'accès des véhicules aux garages formant le groupe II de la Galerie Louise se fait exclusivement par la rue Capitaine Crespel; il en est de même de tout les approvisionnements en denrées, marchandises et accessoires de tous genres, des emménagements et déménagements, et coetera, intéressant tous les groupes de la Galerie Louise.

L'exercice de ces servitudes s'étendra sur la hauteur et la largeur prévues aux plans jusqu'à front de la rue Crespel en ce compris le trottoir de celle-ci et comprendra le placement éventuel de portes à rue de plaques signalisatrices et d'enseignes lumineuses au nom, de pompes à

essence, de trappes pour l'approvisionnement en essences, huiles ou combustibles de tous genres et coetera...

5.- La servitude de passage pourra être exercée à ciel ouvert, sous réserve de l'accord des autorités administratives compétentes.

Si le passage doit partiellement ou totalement être recouvert, la société anonyme Galerie Louise prendra à cet égard toutes dispositions nécessaires; la propriété de la dalle recouvrant ce passage lui restera acquise dans toute son épaisseur par dérogation à ce qui a été prévu à ce sujet dans le Règlement général de co-propriété.

6.- Tous les travaux et aménagements nécessaires à l'exercice de ces servitudes (comme par exemple l'établissement de la voie d'accès des garages, les constructions dans les sous-sols) incomberont au propriétaire du fonds dominant qui devra en outre en assurer l'entretien.

Ces travaux spécialement en ce qui concerne les tanks à combustible (essence, mazout) seront entourés des mesures de protection les plus strictes destinées à assurer la sécurité des usagers du passage et des voisins.

DESCRIPTION DU FONDS SERVANT

COMMUNE d'IZELLES

Terrain sis à front de la rue Crespel, numéro 45, où il présente un développement de façade de six mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après mesurage un area n'excédant cinq centiares, cadastré section A, numéro 364s petite, tenant à la dite rue, à la Caisse Nationale de Pensions pour Employés, au complexe de La Galerie Louise et à divers.

Tel que ce terrain est décrit sous le lot 2 et figuré sous une teinte bleue au procès-verbal de mesurage susvanté de Monsieur le Géomètre Zimmer prénommé.
(annexe 2)

ORIGINE DE PROPRIETE

I.- Les lots 1 et 2 d'une contenance totale de vingt neuf ares vingt cinq centiares appartiennent à la société anonyme (alerie Louise comparante, pour les avoir acquis, ensemble avec les constructions qui s'y trouvaient alors édifiées, de la Société Civile des Magasins de l'avenue Louise, établie à Saint-Gilles - Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné et Maître Raymond Coen, notaire à Bruxelles, le quatorze octobre mil neuf cent quarante neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt huit du même mois, volume 873, numéro 21."

II.- Le bien appartenait primitivement en propre à Madame Hélène Elisabeth Julie Vautier, en son vivant rentière, veuve de Monsieur Charles Graux, en son vivant Ministre d'Etat et avocat près la Cour d'Appel de Bruxelles, domiciliée à Ixelles, où elle est décédée intestat le dix avril mil neuf cent dix neuf, laissant pour seuls héritiers légaux ses cinq enfants, étant :

1° Madame Marguerite Julie Marie Graux, sans profession, épouse de Monsieur Maurice Jules Antoine Despret, avocat à la Cour de Cassation à Saint-Gilles; 2° Madame Hélène Caroline Elisa Graux, sans profession, épouse de Monsieur Auguste Henri Germain Peltzer, propriétaire à Spa; 3° Monsieur Lucien Pierre Edmond Graux, ingénieur des

constructions civiles à Saint-Gilles; 4° Monsieur Pierre Jules Charles Graux, avocat près la Cour d'Appel, à Saint-Gilles; 5° Monsieur Charles Jean Auguste Graux, industriel à Ixelles.

III.- Aux termes d'un acte reçu par Maîtres Vergote et Jacobs, notaires ayant résidé à Bruxelles, le vingt sept novembre mil neuf cent vingt deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit décembre mil neuf cent vingt deux, volume 701, numéro 26, les consorts Graux prénommés ont vendu le bien à la Société Civile des Magasins de l'avenue Louise, constituée par acte des notaires Georges Jacobs à Bruxelles et Raphaël Rodenbach, à Anderlecht, le vingt sept novembre mil neuf cent vingt deux, par :

- 1.- Monsieur Georges Day, souscripteur de trois cents parts : 300
- 2.- Monsieur Marcel Day, souscripteur de cent parts : 100
- 3.- Monsieur Gaston Day, souscripteur de cinquante parts 50
- 4.- Madame van Marcke de Lummen, née Marie Louise Day, souscripteur de cinquante parts 50
- 5.- Monsieur Léon Maurissen, souscripteur de deux cent cinquante parts 250
- 6.- Monsieur Henri Flach, souscripteur de cent vingt cinq parts 125
- 7.- Monsieur Georges Beauduin, souscripteur de cent vingt cinq parts 125

- 8.- Monsieur Jean Baptiste Evrard, souscripteur
de soixante cinq parts. 65
- 9.- Mademoiselle Elisabeth Goetvinck,
souscripteur de soixante parts. 60
- 10.- Madame Marie Jeanne Augusta Leurs,
veuve de Monsieur Eugène Beauduin, souscrip-
teur de trente deux parts. 32
- 11.- Madame Marie Beauduin, souscripteur de
trente et une parts. 31
- 12.- Monsieur Robert Germot, souscripteur de
soixante deux parts. 62
- 13.- Monsieur Frits Delacroix, souscrip-
teur de cent trente huit parts. 138
- 14.- Monsieur Rioquier, souscripteur de trente
et une parts. 31
- 15.- Madame Victorine Cerf, veuve de Monsieur
Adolphe Karelsen, souscripteur de trente et une
parts. 31
- 16.- Monsieur Maurice Van Loey, souscripteur
de cinquante parts. 50

Soit ensemble : quinze cents parts de mille francs. 1.500

IV.- Suivant procès-verbal d'assemblée générale
extraordinaire des actionnaires de la dite société, dressé
par le notaire Jacobs prénommé, le douze septembre mil
neuf cent vingt trois, transcrit au deuxième bureau des
hypothèques à Bruxelles, le treize octobre suivant, volume
831, numéro 17, le capital social a été porté de un
million cinq cent mille francs à deux millions deux cent
cinquante mille francs, et les sept cent cinquante parts
nouvelles ont été souscrites par :

1.- Monsieur Georges Day : deux cents parts	200
2.- Monsieur Marcel Day : cinquante parts	50
3.- Monsieur Léon Maurissen : cent vingt cinq parts	125
4.- Monsieur Henri Flach : soixante deux parts	62
5.- Monsieur Georges Beauduin : soixante trois parts	63
6.- Monsieur Jean Baptiste Evrard : trente trois parts	33
7.- Mademoiselle Goetvinck : trente parts	30
8.- Madame Veuve Beauduin-Leurs : quinze parts	15
9.- Madame Marie Beauduin : seize parts	16
10.- Monsieur Germot : trente et une parts	31
11.- Monsieur Marcel Ricquier : seize parts	16
12.- Madame Veuve Karelsen : quinze parts	15
13.- Monsieur Maurice Van Loye : vingt cinq parts	25
14.- Monsieur Ferdinand Joseph Stanislas Ensens : quarante cinq parts	45
15.- Monsieur Henri Théodore Van Loey : vingt quatre parts.	24

V.- Monsieur Henri Théodore Marie Van Loey est décédé à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt huit janvier mil neuf cent vingt quatre, laissant pour seuls héritiers légaux, ses deux enfants : Monsieur Maurice Charles Léon Van Loey, à Forest et Madame Suzanne Marie Léonie Van Loey, épouse de Monsieur Frits Delacroix, à Ixelles et laissant son épouse, Madame Jeanne Marie Virginie Augustine Chaussette,

sans-profession, à Forest, donataire de la quotité disponible entre époux, aux termes d'un acte reçu par le notaire Vaes à Bruxelles, le quinze avril dix huit cent nonante deux.

Suivant acte reçu par le notaire Paul Ectors à Bruxelles, le dix neuf mars mil neuf cent vingt cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt sept avril suivant, volume 1062, numéro 3, intervenu entre Madame Veuve Van Loey - Chaussette et ses deux enfants pré-nommés, il a été attribué à Monsieur Maurice Van Loey sept parts sociales et à Madame Delacroix - Van Loey, dix-sept parts sociales.

VI.- Suivant acte du notaire Guillain, ayant résidé à Bruxelles, le onze février mil neuf cent trente deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix huit du même mois, volume 1920, numéro 2, Mademoiselle Goetvinck a vendu à Monsieur Marcel Day, ses nonante parts sociales.

VII.- Suivant acte du même notaire Guillain en date du onze février mil neuf cent trente deux, transcrit au même bureau le dix huit du même mois, volume 1920, numéro 1, Monsieur Jean Baptiste Evrard a vendu au dit Marcel Day, dix parts sociales.

VIII.- Suivant acte du même notaire Guillain du deux juin mil neuf cent trente deux, transcrit au même bureau le six du même mois, volume 1960, numéro 1, Monsieur Jean Baptiste Evrard a vendu à Monsieur Marcel Day quatre vingt huit parts sociales.

IX.- Suivant acte du notaire Aerts à Liège, du quinze novembre mil neuf cent trente deux, transcrit au dit bureau

le trois décembre mil neuf cent trente deux, volume 1989, numéro 33, Madame Marie Julie Armande Beauduin à Schaerbeek a vendu à Mademoiselle Victorine Eugénie Jeanne Anne Marie Beauduin, alors à Bruxelles, vingt parts sociales.

X.- Suivant acte du notaire Guillain prénommé en date du douze avril mil neuf cent trente trois, transcrit au dit bureau le vingt huit du même mois, volume 2061, numéro 17, Monsieur Robert Pierre Germot a fait donation avec dispense de rapport, en nature et en avancement d'hoiries à sa fille, Mademoiselle Monique Louise Marie Germot à Paris, actuellement baronne d'Entraigues, de nonante trois parts de la susdite société.

XI.- Suivant acte du notaire Richir à Bruxelles, en date du dix sept août mil neuf cent trente deux, transcrit au même bureau le quinze septembre suivant, volume 1985, numéro 17, Monsieur Georges Beauduin, à Ixelles, a vendu à Monsieur Samuel Mennig, actuellement à Bruxelles, ses cent quatre vingt huit parts de la dite société.

XII.- Suivant acte du notaire Clara à Anderlecht du sept juin mil neuf cent trente trois, transcrit au même bureau le huit juillet suivant, volume 2080, numéro 14, Madame Marie Julia Amande Joséphine Beauduin a vendu :

sept parts de la société à Monsieur Jules Frédéric Edouard Delacroix, époux de dame Lucie Emilie Louise Joséphine Henriette Beauduin, demeurant ensemble à Tirlemont.

Sept parts à Monsieur Jean Hippolyte François Joseph Timmermans, époux de dame Marthe Emilia Marie Joséphine Beauduin, demeurant ensemble à Tirlemont.

Sept parts de même à Monsieur Joseph Edgard Léon Marie Blondeau, époux de dame Germaine Emilie Odile Alberte Beauduin à Saint-Gilles;

six parts à Monsieur Pierre Hyacinthe Jean Jules Beauduin, époux de dame Marguerite Courouble, à Ixelles.

XIII.- Suivant acte du notaire Richir prénommé du premier juin dix neuf cent trente trois, transcrit au même bureau le quatre juillet suivant, volume 2085, numéro 17, Monsieur Maurice Charles Léon Van Loey a vendu à Monsieur Samuel Mennig prénommé, trente sept parts de la société.

XIIII.- Suivant acte du même notaire Richir en date du onze août mil neuf cent trente trois, transcrit le huit septembre suivant, volume 2110, numéro 8, Monsieur Maurice Charles Léon Van Loey prénommé, a vendu à la Société Italo - Belge Mobilière et Immobilière, quarante cinq parts de la société.

XV.- Suivant acte du notaire Guillain prénommé, le cinq novembre dix neuf cent trente quatre, transcrit au même bureau des hypothèques le neuf novembre suivant, volume 2231, numéro 23, Madame Suzanne Marie Léonie Van Loey, épouse de Monsieur Fritz Delacroix à Ixelles, a vendu :

dix parts sociales à Monsieur Georges Day;
quatre parts à Monsieur Léon Maurissen;
trois parts à la Société Italo - Belge Mobilière et Immobilière prénommée.

XVI.- Suivant acte du notaire Guillain prénommé du neuf mai mil neuf cent trente cinq, transcrit au même bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize du même

mois, volume 2309, numéro 3, Madame Marie Louise Day épouse Van Marcke de Lunnen, a vendu :
seize parts à Monsieur Marcel Day ;
et seize parts à Monsieur Gaston Day.

XVII.- Suivant acte du notaire Guillaïn prénommé du trente juillet mil neuf cent trente cinq, transcrit au même bureau le cinq août suivant, volume 2345, numéro 11, Monsieur Fritz Delacroix à Ixelles, a vendu :

Neuf parts à Monsieur Léon Maurissen;
six parts à Monsieur Samuel Mennig;
onze parts à Monsieur Georges Day;
huit parts à Monsieur Marcel Day; ..
et quatre parts à Monsieur Henri Flach.

XVIII.- Suivant acte du notaire de la Housse ayant résidé à Koekelberg, du cinq octobre mil neuf cent trente neuf, transcrit au même bureau des hypothèques, le dix du même mois, volume 110, numéro 8, Madame Victorine Cerf, veuve de Monsieur Adolphe Karelsen, à Bruxelles, a vendu :

seize parts à Monsieur Léon Maurissen;
quinze parts à Monsieur Georges Day;
et quinze parts à Monsieur Marcel Day.

XIX.- Monsieur Léon Maurissen, en son vivant industriel et administrateur de société, demeurant à Bruxelles, y est décédé le sept août mil neuf cent quarante quatre, sans délaisser d'héritiers à réserve, époux de dame Angèle Anne De Roo, sans profession, demeurant à Bruxelles.

Les époux Maurissen - De Roo étaient mariés sous le régime exclusif de communauté, aux termes de leur

contrat de mariage reçu par le notaire Delzaert à Schaerbeek, le quatre décembre mil neuf cent vingt quatre.

Aux termes de son testament olographe en date à Bruxelles, du cinq novembre mil neuf cent quarante deux, déposé au rang des minutes du notaire Wagemans à Saint-Gilles, suivant acte dressé par lui le quatorze août mil neuf cent quarante quatre, le défunt a institué pour sa légataire universelle, Madame Angèle Anne De Roo prénommée.

Suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, le vingt cinq août mil neuf cent quarante quatre, Madame Veuve Maurissen - De Roo a été envoyée en possession de la succession de son défunt époux.

XX.- Monsieur Marcel Day, en son vivant administrateur de sociétés, domicilié à Bruxelles, est décédé en état de célibat à Overysse - Malaise, le seize mai mil neuf cent quarante cinq, sans laisser d'héritiers réservataires:

Aux termes de son testament olographe daté de Bruxelles du vingt sept novembre mil neuf cent quarante deux, suivi d'un codicille daté du six novembre mil neuf cent quarante trois, le tout déposé au rang des minutes du Notaire Coen à Bruxelles, suivant acte dressé par lui le six juin mil neuf cent quarante cinq, le défunt, a charge de divers legs particuliers, et notamment de l'usufruit de ses trois cent septante sept parts sociales de la dite société à Mademoiselle Léopoldine Colette Vandembroucke, sans profession, à Bruxelles, a institué pour son légataire universel, Monsieur Georges Day et pour ses

légataire à titre universel, à concurrence d'un quart de sa succession, Madame Marie Louise Day, épouse van Marcke de Lummen, et à concurrence d'un quart son frère, Monsieur Gaston Day.

Suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, le vingt huit juin mil neuf cent quarante cinq, Monsieur Georges Day prénommé, a été envoyé en possession de la succession de son frère, Monsieur Marcel Day.

Délivrance de legs volontaire a été consentie par Monsieur Georges Day à Mademoiselle Vandenbroucke de son legs particulier, comprenant l'usufruit des trois cent septante sept parts sociales de la société.

Suivant acte du notaire Coen à Bruxelles, le quatre septembre mil neuf cent quarante six, Monsieur Georges Day a consenti purement et simplement à l'exécution du testament de son frère, Monsieur Marcel Day prénommé, et en conséquence, a fait la délivrance à Madame Marie Louise Day, épouse van Marcke de Lummen et à Monsieur Gaston Day du quart légué à chacun d'eux de tous les biens dépendant de la succession de Monsieur Marcel Day.

XXI.- Madame Suzanne Van Loey, en son vivant épouse de Monsieur Fritz Delacroix, domiciliée à Ixelles, y est décédée intestat le vingt neuf avril mil neuf cent quarante trois, laissant pour seuls héritiers légaux ses deux enfants Monsieur Jean Albert Henri Delacroix à Ixelles et Monsieur Philippe Henri Jean Delacroix, à Uccle, et laissant son époux, Monsieur Fritz Delacroix prénommé, commun en biens acquêts aux termes de leur contrat

de mariage reçu par le notaire Ectors à Bruxelles, le vingt quatre juin mil neuf cent vingt et un, lequel stipule la séparation de biens avec adjonction de communauté d'acquêts, la dite communauté attribuée au survivant des époux pour moitié en pleine propriété et moitié en usufruit, ledit contrat contenant donation de la moitié en usufruit des biens propres et stipulant que l'usufruit cesserait en cas de convol en secondes noces de l'époux survivant.

Il est fait observer que Monsieur Fritz Delacroix est remarié et que dès lors l'usufruit qu'il exerçait du chef de l'attribution de la communauté ainsi que de la donation, est venu à cesser.

XXII.- Monsieur Ferdinand Stanislas Emsens, en son vivant sans profession, demeurant à Lommel, y est décédé le quatre juillet mil neuf cent quarante six, laissant pour seule héritière sa fille Madame Jeanne (Marie Ghislain Elisabeth Paule Jeanine) Emsens, épouse de Monsieur Louis de Sadeleer, à Mol-Rauw, et laissant sa veuve Madame Marie Germaine Angèle Ghislaine Delacroix, commune en biens acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Delacroix à Tirlemont, en juin mil neuf cent treize.

XXIII.- Madame Louise Joséphine Lys, en son vivant épouse de Monsieur Samuel Mennig, avec lequel elle demeurait à Bruxelles, est décédée en son domicile le vingt neuf juin mil neuf cent trente sept, laissant pour seuls et uniques héritiers ses deux enfants, Madame Louise Mennig, épouse de Monsieur Augustin Leemans à Villance

(Province de Luxembourg) et Monsieur Daniel Mennig à Bruxelles et laissant son époux survivant, Monsieur Samuel Mennig, commun en biens à défaut de contrat de mariage et donataire de l'usufruit de la totalité des biens composant sa succession, le dit usufruit réductible en cas de contestation à un quart en pleine propriété et un quart en usufruit, aux termes d'un acte reçu par le notaire Richir à Bruxelles, le dix décembre mil neuf cent trente et un, enregistré.

XXIV.- Les parts acquises par Monsieur Pierre Beau-
duin, ainsi que cela est précisé au paragraphe XI ci-
avant, dépendaient de la communauté de biens ayant existé
entre lui et son épouse en premières noces, Madame Courou-
ble prénommée, aux termes du contrat de mariage reçu par
le notaire Halflants à Lubbeek, le vingt cinq août mil
neuf cent vingt neuf.

Cette communauté a été dissoute par la séparation
de corps et de biens prononcée par jugement rendu par
le Tribunal de première instance de Bruxelles, le vingt
cinq mai mil neuf cent quarante cinq.

Madame Courouble n'ayant pas accepté la communauté
dans le délai prévu par l'article 1463 du Code Civil,
est censé y avoir renoncé et les parts sociales sont
devenues la propriété exclusive de Monsieur Pierre Beau-
duin.

De tout quoi il résulte qu'au moment de la vente
de la propriété prédécrite à la société comparante, la
Société Civile des Magasins de l'avenue Louise existait
entre :

- 1.- Monsieur Georges Day, pour cinq-cent trente six parts : 536
- 2.- Monsieur Gaston Day, pour soixanta six parts 66
- 3.- Madame Louise Day, épouse van Marcke de Lummen, pour dix huit parts 18
- 4.- Mademoiselle Vandenbroucke, pour trois cent septante sept parts en usufruit, la nue-propriété de ces parts appartenant pour moitié à Monsieur Georges Day et pour un quart à chacun à Monsieur Gaston Day et Madame Louise Day pré-nommés. 377
- 5.- Madame la Baronne d'Entraigues pour nonante trois parts. 93
- 6.- Mademoiselle Victorine Beauduin pour vingt parts 20
- 7.- Madame Veuve Eugénie Beauduin pour quarante sept parts 47
- 8.- Monsieur Jules Frédéric Edouard Delacroix pour sept parts 7
- 9.- Monsieur Jean Timmermans pour sept parts 7
- 10.- Monsieur Joseph Blondeau, pour sept parts 7
- 11.- Monsieur Pierre Beauduin, pour six parts 6
- 12.- Monsieur Samuel Mennig
Madame Louise Mennig
Monsieur Daniel Mennig

ensemble pour deux cent trente et une parts 231

13.- Monsieur Henri Flach, pour cent nonante
et une parts 191

14.- Madame Veuve Maurissen - De Roo pour
quatre cent quatre parts 404

15.- Monsieur Fritz Delacroix et enfants
Monsieur Jean Albert Delacroix
Monsieur Philippe Henri Delacroix
ensemble pour cent parts 100

16.- Madame Veuve Emsens - Delacroix et sa
fille, Madame Desadeleer - Emsens, ensemble
pour quarante cinq parts 45

17.- Monsieur Juste Rioquier, pour quarante
sept parts 47

18.- La Société Italo - Belge pour quarante
huit parts 48

Soit ensemble : deux mille deux cent cinquante 2.250
parts. =====

XXV.- Les constructions qui existaient sur le lot 1
ont été démolies par la société anonyme Galerie Louise,
comparante et celles actuellement en voie d'édification
sur ce même lot 1, le sont à son initiative et à ses frais.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

En vue de l'application des articles 291 et 297
du Code des Droits d'enregistrement, la société anonyme
Galerie Louise comparante annexe aux présentes la copie
du certificat dressé le sept juin dix neuf cent cinquante.
par Monsieur le Receveur de l'Enregistrement d'Ixelles

constatant que les anciennes constructions qui se trouvaient sur le lot 1 prédécrit ont été entièrement démolies. (Annexe 6)

ELECTION DE DOMICILE

En vue de l'exécution des présentes la société comparante fait élection de domicile en son siège social.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge de la comparante et des futurs co-propriétaires.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles

En l'Etude

Date que dessus

Lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le vingt sept juillet 1951, volume 1374, folio 93, case 6, dix rôles, neuf renvois. Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

ANNEXES

L'an mil neuf cent cinquante et un

Le deux juillet

Par devant Nous, Maître MAURICE GERARD, notaire résidant à Bruxelles.

Ont comparu :

Monsieur le Comte Charles Frédéric d'OULTREMONT, propriétaire, demeurant à Woluwe Saint-Pierre, boulevard

Saint Michel, 7.

Monsieur Jean Bellerocche, administrateur de sociétés, demeurant à Uccle, avenue du Wolvendael, 3.

Formant la majorité des membres du Conseil d'Administration composé de trois administrateurs de la société anonyme dénommée "Société d'Etude et de Réalisation de la Galerie Louise" en abrégé "Société de la Galerie Louise" ou encore "Galerie Louise" établie à Bruxelles, avenue Louise, 32a, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 201243.

Dont les statuts ont été modifiés une seule fois par acte du ministère du notaire soussigné en date du quatorze octobre mil neuf cent quarante neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du onze novembre suivant sous le numéro 21516.

La composition du Conseil d'Administration en fonctions a été publiée aux Annexes du Moniteur Belge du trois juin mil neuf cent cinquante et un sous le numéro 12.503.

Lesquels agissant en conformité à l'article 5 des statuts sociaux déclarent donner expressément mandat aux fins ci-après précisées à l'un ou l'autre d'eux agissant séparément sous sa seule signature.

A l'effet de représenter valablement la "Société Galerie Louise" prénommée et d'accomplir en son nom les opérations suivantes relatives au bien ci-après décrit.

I.-Etablir le statut immobilier qui régira le bien sous le régime de la copropriété.

Arreter notamment le règlement général de copropriété modifier celui-ci.

Créer toutes servitudes sur le bien ou au profit du bien; accepter toutes servitudes.

Diviser le bien en un ou plusieurs lots; créer des servitudes sur ou au profit de ces divers lots.

Faire toutes déclarations relatives à l'origine de propriété, aux servitudes, aux mitoyennetés, aux cabines de haute tension.

II.- Vendre de gré à gré ou publiquement, aux prix, charges et conditions que le mandataire trouvera convenir tout ou partie du bien ci-après décrit.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et d'achèvement du bien et de façon générale toutes les clauses et conditions de la vente.

Toucher le prix au comptant ou au terme convenu; accorder termes et délais; accepter toutes garanties.

Dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office.

Consentir toutes subrogations ou cessions d'antériorité, renoncer à l'action résolutoire.

Donner mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou autres empêchements avec ou sans justification de paiement.

Elire domicile

Faire toutes déclarations relatives aux frais.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces et en général faire le nécessaire.

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE d'IXELLES

Propriété sise derrière les magasins portant à l'avenue Louise les numéros 32 à 46A, ayant accès à la dite avenue par une servitude de passage et à la rue Capitaine Crespel par une façade de six mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après mesurage vingt neuf ares vingt cinq centiares.

Dont acte

Fait et passé en l'Etude

Date que dessus

Lecture faite, les comparants ont signé avec le Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le onze juillet 1951, volume 1374, folio 71, case 8, deux rôles, un renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Pour Expédition conforme. (signé) Maurice Gerard.

PROCES-VERBAL DE MESURAGE

Je soussigné, GEORGES ZIMMER, géomètre-expert immobilier, légalement admis et assermenté près le Tribunal de première instance séant à Bruxelles, demeurant à Ixelles, rue de l'Aqueduc, 126.

Agissant à la requête de Maître MAURICE GERARD, Notaire résidant à Bruxelles, avenue Louise, 457.

Déclare avoir procédé au mesurage et lotissement de deux parcelles de terrain à bâtir sises à Ixelles, connue au cadastre sous la section A N°364⁰ et 364ⁿ.

Lesquelles parcelles comportent : le lot I : un terrain enclavé grevé des servitudes indiquées au plan ci-contre où il figure sous la teinte rose, contenant y compris la moitié de l'assiette des murs limitrophes : 27 ares 30 centiares.

Le lot 2 : un terrain développant 6.50m à front de la rue Crespel où il porte le futur N°45, figurant au plan ci-contre par une teinte bleue, contenant y compris la moitié de l'assiette des murs limitrophes : 1 are 95 centiares.

Soit ensemble : vingt neuf ares vingt cinq centiares.

Fait en simple expédition à Ixelles, le sept du mois de juillet mil neuf cent cinquante et un.
(signé) Zimmer.

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 juillet 1951, volume 250, folio 21, case 9. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.-

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 7

Plan - Disposition de l'immeuble supérieur sur terrasse garage.

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 Juillet 1951, volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.
Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 8 -

Plan - Elévation du pignon (côté Porte Louise)

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 juillet 1951, volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.
Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 9 -

Plan - Elévation du pignon (côté place Stéphanie)

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 juillet 1951, volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.
Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.-

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 10 -

Plan - Elévation du pignon - (côté rue Crespel)

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 juillet 1951, volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.
Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 11 -

Plan - Elévation des façades - (face à l'avenue Louise et retour)

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 juillet 1951, volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.
Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 1 -

Plan second sous-sol

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 juillet 1951
volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 2 -

Plan premier sous-sol

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 Juillet 1951
volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 3 -

Plan rez-de-chaussée

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 Juillet 1951,
volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 4 -

Plan entresol

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 Juillet 1951,
volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 5

Plan 1er niveau garages

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 Juillet 1951,
volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.-

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 6 -

Plan 2ème niveau garages

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 Juillet 1951,
volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 12

Plan - Coupe longitudinale (face à l'immeuble supérieur)

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 Juillet 1951,
volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.-

Acte de base - Annexe 4 - Pièce 13

Plan d'autorisation - Coupe transversale -

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 juillet 1951
volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 5 - Pièce 1

Légende :

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 Juillet 1951,
volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 5 - Pièce 2

Légende :

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 juillet 1951,
volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 5 - Pièce 3

Légende :

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le 27 Juillet 1951,
volume 250, folio 21, case 9, un rôle, sans renvoi.

Reçu : quarante francs. Le Receveur (signé) Abras.

Acte de base - Annexe 6 -

RESIDENCE GALERIE LOUISE II

Ixelles

Place Stephanie, numéro 2

ACTE DE BASE

L'an mil neuf cent cinquante-sept.

Le premier juillet

Par devant Nous, Maître Maurice GERARD, Notaire résident à Bruxelles.

ONT COMPARU :

De première part.

La société anonyme dénommée "Société d'Etude et de Réalisation de la Galerie Louise" en abrégé "Galerie Louise", établie à Ixelles, rue Capitaine Crespel, 27. Registre du Commerce de Bruxelles numéro 201243.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Gerard soussigné alors de résidence à Anderlecht, le cinq février mil neuf cent quarante-sept, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-sept du même mois sous le numéro 3036.

Dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbaux de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dressés par le notaire Gerard soussigné:

- 1° le quatorze octobre mil neuf cent quarante-neuf (annexes précitées du onze novembre suivant, sous le numéro 21.516);
- 2° le huit avril mil neuf cent cinquante-deux, (annexes précitées des vingt-trois/vingt-quatre mai sous le numéro 11.449).

Ici représentée en conformité de l'article 5 des statuts par deux administrateurs formant la majorité du Conseil composé de trois membres:

- 1. Monsieur Charles Fiedler, Administrateur, demeurant à Ixelles, rue de la Couronne, 159.
- 2. Monsieur Louis Rombaut, Administrateur, demeurant à Ixelles, rue de la Couronne, 159.
- 3. Monsieur Louis Rombaut, Administrateur, demeurant à Ixelles, rue de la Couronne, 159.

Et d'autre part.

La Société anonyme dénommée "Les Entreprises Van Rymenant" établie à Ixelles, avenue de la Couronne, 159. Immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 80.686.

Constituée suivant acte reçu par Maître Vanisterbeek notaire ayant résidé à Bruxelles, le vingt septembre mil neuf cent trente-cinq, publié aux annexes au Moniteur Belge le quatre octobre suivant, sous le numéro 13.292.

Dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et en dernier lieu par délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires constatée suivant procès-verbal dressé par Maître



ACTE DE BASE



Cet exposé fait, les comparantes représentées comme dit est, - la société anonyme Galerie Louise intervenant à raison du droit de propriété qu'elle possède sur le terrain ci-après décrit - nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer "le Résidence Galerie Louise II" sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577bis du Code Civil.

Ce Résidence se trouve ainsi divisé en fonds distincts ayant chacun comme accessoire inséparable un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes.

Dans le but d'opérer cette division, les comparantes ont établi un Règlement de copropriété ayant pour objet de déterminer les droits de propriété et de copropriété d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les 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 et la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ses 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

mis fin
30
7

Etienne Taymans, notaire à Evre, substitua
confrère Maître Alfred Levis, notaire à So
beek, le quatre mai mil neuf cent cinqu
trois, publié aux annexes précitées du vin
du même mois sous le numéro 12.389.

Ici représentée par ses administrateurs
fact:

*Henri Rymenant Van Rymenant en
son caractère de vice-président de la
société anonyme Entreprises Van Rymenant
après en vertu de la délégation de
pouvoir du conseil d'administration
diagnostiquant après la constitution de la société.*

Lesquelles représentées comme dit est, préalablement
aux conventions, objet des présentes nous ont exposé
qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

1. La société anonyme Galerie Louise est propriétaire
d'un immeuble sis à Ixelles, Place Stephanie, 2, plus
pleinement décrit ci-après.

2. Elle a mis cet immeuble à la disposition de la
société anonyme Entreprises Van Rymenant, qui après démolition
des constructions existantes édifiera sur cet emplacement
un immeuble à appartements multiples qui sera désigné
"RESIDENCE GALERIE LOUISE II".

3. Les constructions seront édifiées par les Entreprises
Van Rymenant de leurs deniers personnels et demeureront
leur propriété, à la suite de la renonciation au droit
de cession et de l'autorisation générale de bâtir qui leur
seront consenties ci-après par la société anonyme Galerie
Louise.

4. Le terrain reste la propriété de la société anonyme
Galerie Louise et sera placé sous le régime de la copropriété
et de l'indivision forcée.

Cet exposé fait, les comparantes représentées comme
est, nous ont requis d'actes authentiquement ce qui suit :

Renonciation au droit d'accession Autorisation générale de bâtir

La société anonyme Galerie Louise, représentée comme
déclare renoncer purement et simplement au profit des
Entreprises Van Rymenant au droit d'accession qu'elle
des articles 546, 551, 552 et suivants du Code Civil
bien ci-après décrit et conférer aux dites Entreprises
Rymenant une autorisation générale de bâtir sur le même
bien.

L'autorisation de bâtir emporte pour les Entreprises
Rymenant le droit de démolir les constructions actuelles
se trouvent sur le bien ci-après décrit; elle est limitée
aux constructions suivant les plans qui seront annexés
l'acte de base.

L'exécution de ces constructions se fera sous la
responsabilité de l'entrepreneur.

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 :

1. La description de l'immeuble (annexe 1).
2. Les divers plans (annexe 2) : *neuf pièces*.

*pièce principale : 4 façades ; pièce d'annexe : élévation
signature ; pièce technique : coupe longitudinale ; pièce par
plan des eaux : plan de section ; plan de la rue de
pièce d'annexe ; plan de l'étage-type ; pièce technique : plan de
étage ; pièce technique : plan de section d'étage ; pièce technique : plan de*

3. Le Règlement de copropriété (annexe 3)
4. Le Tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes (annexe 4).
5. Le Tableau de répartition des dépenses afférentes à l'ascenseur (annexe 5).

Ces documents forment ensemble l'acte de base du Résidence Galerie Louise II qui est ainsi juridiquement créé ; ils se complètent et forment un tout : ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés ne varietur par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné ; ils seront enregistrés en même temps que les présents, dont ils feront désormais partie intégrante.

Les comparants nous ont en outre déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici reproduites.

D'un même contexte, les sociétés comparantes représentées comme dit est nous ont requis d'acter authentiquement les déclarations, conventions et conditions suivantes qui complètent l'Acte de base dont elles font partie intégrante savoir :

§ 1. Renonciation à l'accession.

Pour donner à la division en parties privatives et 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 :

- a) à l'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive ;
- b) aux quotités rattachées à ce même appartement, dans les parties communes.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession correlative du droit des autres.

§ 2. Servitude de passage.

- A. Le terrain sur lequel sera édifié le Résidence Galerie



4.

Louise II, est grevé comme fonds servant au profit de la Galerie Louise - fonds dominant - d'une servitude de passage pour piétons à titre perpétuel et gratuit.

Cette servitude a été constituée dans un acte reçu par le notaire Gerard soussigné, le douze juin mil neuf cent cinquante trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois juillet suivant, volume 1250 numéro 25, dans les termes suivants ici textuellement reproduits :

- " Les modalités d'exercice de cette servitude de passage sont précisées comme suit :
- " 1^{re} L'assiette du passage est figurée au plan ci-annexé qui en donne le tracé complet en longueur et largeur (teinté jaune au plan).
- " 2^{de} Ce droit de passage comporte :
 - " Au niveau du sol : l'accès permanent pour le public à travers le passage vers la Galerie Louise, tenant du fond au bien présentement acquis; aucune séparation, aucune grille, aucune porte ne pouvant être établie par les vendeurs à la limite séparative des deux biens.
 - " Cet accès devra rester constamment libre pour la circulation des piétons; les vendeurs s'interdisent pour eux et leurs ayants-droit à titre de servitude au profit du bien vendu de déposer dans ce passage, d'y laisser déposer ou d'y maintenir aucun objet, véhicule ou agencement quelconque ou d'autoriser à y stationner des personnes tels notamment des colporteurs, marchands ambulants, vendeurs de fleurs, billets de loterie etc.
 - " Le droit pour la société acquéreuse d'établir à ses frais au-dessus de l'entrée du passage et sur toute la largeur de celui-ci une enseigne, qui pourra être lumineuse, portant le nom de la Galerie; cette enseigne sera raccordée sur un compteur particulier.
 - " Le droit d'établir du côté droit en venant de la Place Stéphanie tout le long du passage sur les murs latéraux des glaces et vitrines publicitaires ou tous autres motifs décoratifs.
 - " Dans le sous-sol : le passage d'égouts, câbles, tuyaux et conduites diverses;
 - " L'aménagement et l'entretien de ce passage incomberont aux propriétaires du fonds dominant "

B. Le fonds dominant, originairement bénéficiaire de cette servitude, est la parcelle de trois ares septante trois centiares vingt dixmillièmes d'après titre et de trois ares septante et un centiares dix dixmillièmes d'après mesurage ayant formé avec le bien ci-après décrit la propriété sise Place Stéphanie 2, dans son ensemble qui a appartenu aux consorts Van der Avoort.

Fonds dominant et servant sont décrits et figurés respectivement sous le lot 2 (teinte bleue) et le lot 1 (teinte rose) au procès-verbal de mesurage avec plan dressé par Monsieur Georges Zimmer, géomètre-expert immobilier,

5.

demeurant à Ixelles, le vingt-quatre novembre mil neuf cent cinquante quatre, demeuré annexé à l'Acte de base de la Galerie Louise (Passage Stéphanie) dont il est quest ci-après.

III. Cette parcelle, d'une contenance de trois ares sept et un centiares dix dixmilliars, a été incorporée dans la Galerie Louise par délibération de l'assemblée générale extraordinaire plénière réunissant tous les copropriétaires constatée dans la forme authentique suivant procès-verbal dressé par le notaire Gerard soussigné, le quinze décembre mil neuf cent cinquante trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt deux du même mois, volume 1333 numéro 5.

Cette même assemblée a marqué son accord pour étendre bénéfice des nouveaux locaux du passage vers la Place Stéphanie, la servitude de passage constituée par l'article 17 du Règlement général de copropriété, au profit des loc riverains du Groupe I et des locaux compris dans les Groupes II et III.

En contrepartie, la société anonyme Galerie Louise, comparante aux présentes, a grevé au profit des locaux des Groupes I - II et III de la Galerie Louise, le terrain constituant l'assiette de la voie prévue traversant sur toute sa longueur le bien voisin étant sa propriété personnelle, d'une servitude de passage pour piétons à titre perpétuel et gratuit dans les conditions établies à l'article 17 du Règlement général de copropriété.

Ces diverses servitudes ont été reproduites dans l'Acte de base réglant le "Passage Stéphanie", incorporé comme dit ci-dessus dans la Galerie Louise; cet acte de base a été dressé par le notaire Gerard soussigné, le trente décembre mil neuf cent cinquante trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept janvier de l'année suivante, volume 1340 numéro 1 bis.

IV. A la suite des nouveaux plans dressés par Monsieur l'Architecte Goffay, qui seront annexés aux présentes, la configuration de l'assiette du terrain, sur laquelle cette servitude de passage s'exercera, a été légèrement modifiée.

Pour autant que de besoin, la Société anonyme comparante déclare frapper le bien ci-après décrit au profit de la Galerie Louise toute entière (Groupe I - II et III) d'une servitude de passage dans les termes ci-avant reproduits.

L'assiette du terrain sur laquelle cette servitude s'exercera est figurée aux plans du rez-de-chaussée et façades et à la coupe A - B qui seront annexés aux présentes (annexe 2 - pièces).

§ 3. MITOYENNETES.

6.

Vis à vis de la copropriété, tous les murs séparatifs vers les propriétés voisines sont présumés mitoyens.

Vis à vis des tiers, la société anonyme ~~Galeries~~ comparante, se réserve expressément le droit de percevoir les mitoyennetés qui seraient à payer par les voisins à l'heure actuelle et à l'avenir; elle conserve en contre partie la charge des mitoyennetés dont le paiement serait ultérieurement réclamé par les voisins le tout sans intervention des copropriétaires ni recours contre eux.

Ces déclarations ne confèrent à personne plus de droit qu'il n'en aurait en vertu d'un titre régulier et non prescrit ou en vertu de la loi.

Les droits que la société comparante se réserve n'entraînent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien, ni de responsabilité pour les murs et pignons séparatifs qui demeureront, au contraire, aux risques, charges et périls des copropriétaires de l'immeuble.

§ 4. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DE PÈRE DE FAMILLE.

La construction du Résidence Place Stéphanie par la société comparante peut amener l'existence d'un état de choses qui eut constitué une servitude, si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers et trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'un appartement sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduelles, d'égouts et coetera;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone et coetera);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

§ 5. CABINE DE SECTIONNEMENT DE COURANT ELECTRIQUE.

La Régie de l'électricité de la Commune d'Ixelles a manifesté l'intention d'établir, au sous-sol, une cabine de sectionnement de courant électrique.

Un emplacement a été prévu à cette fin dans les parties communes.



N° 01570

des magasins
de la Galerie
Louise.

Les occupants devront veiller à l'entretien régulier des glaces des portes et vitrines donnant sur les passages, des seuils et encadrements, des marbres, cuivres et volets et de façon générale de tout ce qui est visible de l'extérieur. Les marchandises ou objets quelconques ne pourront être exposés qu'à l'intérieur des locaux; rien ne peut être exposé au dehors ni devant la porte ouverte.

Aucun étal extérieur n'est autorisé.

Il est interdit d'annoncer la vente de produits ou marchandises par cris ainsi que de se servir d'amplificateurs ou d'appareils musicaux susceptibles d'être entendus de l'extérieur. La garde d'animaux, spécialement de chiens, qui pourraient constituer une gêne ou une nuisance pour les autres occupants du Résidence, est interdite.

Passage: Le passage doit demeurer constamment libre pour la circulation des piétons.

Les occupants des magasins ne pourront déposer, laisser déposer ou séjourner dans ces voies privées aucun paquet, colis, caisse ou objet quelconque; ils ne pourront y faire aucun emballage ou déballage de marchandises ni aucun travail.

Suspension d'activité: Toute suspension de l'activité commerciale dans un local privatif est en principe interdite. Dans le cas de force majeure entraînant une suspension de cette activité commerciale l'éclairage du magasin et de la vitrine devra continuer à être assuré.

La gérance du Résidence pourra prendre elle-même, aux frais des intéressés, toutes dispositions utiles pour assurer cet éclairage et pourra, le cas échéant, utiliser d'office la vitrine à des fins publicitaires.

3^e - Manifestations d'intérêt général.

En cas d'organisation dans les passages de la Galerie Louise de manifestations d'intérêt général comme par exemple pour les fêtes de fin d'année ou les "Journées des Deux Portes", ces manifestations pourront être étendues au passage traversant le Résidence Galerie Louise II reliant la Galerie Louise à la Place Stéphanie et ce sans indemnité pour les copropriétaires du Résidence.

§ 7. CAHIER GENERAL DES CHARGES REGISSANT L'ENTREPRISE.

Le Cahier général des charges régissant l'entreprise des magasins et appartements à construire avec description des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre, sera déposé au rang des minutes du notaire Gerard soussigné, ce jour immédiatement après les présentes.

Ce Cahier des charges régira tous les contrats relatifs aux magasins et appartements à construire dans le Résidence Galerie Louise II, à moins qu'il n'y soit dérogé par des conventions particulières.

En cas de divergence entre ce Cahier des charges et d'autres documents annexés à l'acte de base, c'est ce Cahier des charges qui fera foi.

1.9.1957

§ 8. TOITURE-TERRASSE, AMENAGEMENTS PUBLICITAIRES
=====

1° La toiture-terrasse surmontant l'immeuble est chose commune; elle n'est pas accessible aux copropriétaires.

2° La Société anonyme Galerie Louise se réserve le droit de placer sur cette terrasse une enseigne ou toute autre installation à caractère publicitaire.

Elle se réserve ce droit personnellement, pour elle-même ou pour ses ayants-droit à tous titres; elle pourra l'exercer elle-même ou par l'intermédiaire de tiers auxquels elle pourra l'affermier.

Les installations dont s'agit seront placées aux frais et risques exclusifs de l'installateur, conformément aux règles de l'art et de façon à éviter tout danger et toute nuisance pour les occupants de l'immeuble et spécialement pour les occupants de l'appartement du dernier étage.

La Société anonyme Galerie Louise assurera l'entière responsabilité de ces installations à tous points de vue, notamment en ce qui concerne les accidents, l'incendie et coetera; elle supportera personnellement tous suppléments de charges que l'existence de ces installations pourrait entraîner pour l'immeuble tout entier à la suite par exemple de la majoration de la prime de l'assurance incendie.

Au point de vue électricité, ces installations seront branchées sur un compteur différent de ceux de l'immeuble, compteur dont le branchement, la location et la consommation incomberont exclusivement aux exploitants.

DESCRIPTION DU RESIDENCE.

10.

Commune d'Ixelles.

Immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Galerie Louise II ", Place Stéphanie, où il est coté sous le numéro 2, et présente un développement de façade de sept mètres quarante deux centimètres, contenant en superficie, d'après mesurage, de un are nonante centiares nonante deux dixmilliars, cadastré ou l'ayant été section A numéro 36/25, partie tenant ou ayant tenu à la Place Stéphanie, à la Galerie Louise, au Comte de Beaufort et consorts et à Mademoiselle Raymonde Vanderveken.

Tel que le dit bien se trouve décrit sous le lot 1 et figure sous une teinte rose au procès-verbal de mesurage avec plan qui en a été dressé par Monsieur Georges Zimmer, géomètre-expert immobilier, demeurant à Ixelles, le vingt quatre novembre mil neuf cent cinquante trois, demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Gerard soussigné, le trente décembre de la même année, formant l'Acte de Base de la Galerie Louise (Passage Stéphanie).

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE.

Le Résidence Galerie Louise II sera édifié par la société anonyme Galerie Louise, comparante, sur la propriété acquise par elle avec les constructions qui s'y trouvaient alors édifiées et qu'elle compte démolir, aux termes d'un acte reçu par le notaire Gerard soussigné, le vingt sept février mil neuf cent cinquante quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le onze mars suivant, volume 1358 numéro 13, de

- Madame Jeanne Marie Josephine Charlotte Van der Avoort, sans profession, épouse de Monsieur Raymond Charles Marie Stoop, notaire honoraire à Saint-Gilles-Bruxelles;
- et Monsieur Charles Joseph Félix Marie Albert Van der Avoort, notaire à Anvers.

Il avait été attribué à titre de partage, avec la partie de fond de la propriété sise Place Stéphanie 2, à Madame Stoop-Van der Avoort et à Maître Charles Van der Avoort dans un acte reçu par Maître René De Winter, notaire résidant à Anvers, le vingt-sept mars mil neuf cent quarante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf avril suivant, volume 662, numéro 10, le dit acte avenü entre Madame Stoop-Van der Avoort, Monsieur Charles Van der Avoort et Madame Gabriëlle Marie Henriette Theodorine Van der Avoort, sans profession, épouse de Monsieur Paul Arsène Charles Marie Verté, notaire, à Bruxelles.

Le mineur Lodewijk Jozef Emiel Jan Lauwers prénommé est décédé intestat à Cannes (France), le dix-neuf mai mil neuf cent quarante-trois, laissant pour seuls héritiers légaux son frère Monsieur Pierre Joseph Odilon Louise Lauwers et son père Monsieur Louise Marie Auguste Corneille Lauwers, prénommés.

Suivant déclaration faite au Greffe du Tribunal de Première Instance à Bruxelles, le dix-sept mars mil neuf cent quarante-deux, Madame Veuve Van der Avoort - Van der Schoot a renoncé purement et simplement à la communauté d'acquêts ayant existé entre elle et son époux prénommé Monsieur Emile Corneille Van der Avoort ainsi qu'il est précisé ci-avant.

Suivant procès-verbal d'adjudication définitive du ministère de Maître Georges Willocx, notaire à Saint-Gilles, le vingt-trois novembre mil neuf cent quarante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf décembre suivant, volume 632, numéro 7, le bien a été adjugé à Mesdames Stoop - Van der Avoort et Verté - Van der Avoort et à Monsieur Charles Van der Avoort; la dite adjudication clôturant une vente publique tenue à la requête des adjudicataires, du mineur Pierre Joseph Odilon Louis Lauwers prénommé et de Monsieur Louis Marie Auguste Corneille Lauwers, sans profession, à Spa.

DONT ACTE

FAIT ET PASSE A BRUXELLES

EN L'ETUDE,

DATE QUI DESSUS,

LECTURE FAITE, les parties ont signé avec le notaire.

*Le la-
le cli cli-
et rep-
les lettres*

*207
4*

Handwritten signatures and marks

Enregistré sept rôles, deux renvois
au 3^{ème} Bureau des Actes Civils et Successions de
Bruxelles le 6 juillet 1957
vol 8 folio 94 c^{ôte} 10
Reçu Chauvanele francs

Le Receveur, *Lu.*

40

Handwritten signature

Le bien prédécrit appartenait primitivement à Madame la Vicomtesse Douairière Alfred de Spoelberch, née Zoé Marie Adolphine Ghislaine Appoline de Kerckhove de Denterghem, sans profession, à Ixelles, qui en était propriétaire dès avant mil neuf cent vingt-trois; elle est décédée à Ixelles, le vingt-cinq mai mil neuf cent trente et en laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires ses quatre enfants :

A. Madame Marie Henriette Asterie Joséphine Ghislaine Vicomtesse de Spoelberch, propriétaire, épouse de Monsieur Albert Marie Edouard Jean Baptiste François Xavier Ghislain Baron d'Huart à Mainet;

B. Madame Emma Marie Ghislaine Vicomtesse de Spoelberch propriétaire, épouse de Monsieur René Albert Marie Ignace Baron d'Huart à Schaltin;

C. Monsieur Henri Alfred Joseph Ghislain Vicomte de Spoelberch, propriétaire, à Deurle;

D. Madame Marguerite Marie Benedicta Josephine Ghislain Vicomtesse de Spoelberch, propriétaire, épouse de Monsieur Raoul Baron van Zuylen van Nyevelt, à Veldegem.

Aux termes d'un acte de partage partiel des biens dépendant de la succession de Madame la Vicomtesse Douairière de Spoelberch prénommée, reçu par Maître Jean Paul Englebert, notaire à Bruxelles, le dix-sept décembre mil neuf cent trente et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze mars mil neuf cent trente-deux, volume 1923, numéro 20, intervenu entre les prénommés du nom de Spoelberch, le bien a été attribué à Madame van Zuylen van Nyevelt prénommée.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Adhémar De Valkenot notaire à Bruxelles, le dix-huit février mil neuf cent trente-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf mars mil neuf cent trente-deux, volume 1929, numéro 6, Madame van Zuylen van Nyevelt prénommée a vendu le bien à Monsieur Emile Corneille Van der Avoort, notaire honoraire, et son épouse Madame Odile Elise Henri Marie Van der Schoot, sans profession, à Ixelles.

Monsieur et Madame Van der Avoort-Van der Schoot étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maîtres Auguste Van Dael et Robert Myin à Anvers, le seize juin mil huit cent nonante-trois.

Monsieur Van der Avoort prénommé est décédé en son domicile à Ixelles, le douze septembre mil neuf cent quarante et un, intestat, laissant pour seuls héritiers légaux ses trois enfants prénommés Madame Stoop-Van der Avoort, Madame Verté-Van der Avoort et Monsieur Charles Van der Avoort et ses petits enfants Pierre Joseph Odilon Louis Lauwers et Lodewijk Jozef Emiel Jan Lauwers, tous deux mineurs d'âge, venant par représentation de leur mère prédécédée Madame Marguerite Marie Louise Henriette Van der Avoort, épouse de Monsieur Louis Lauwers à Spa.

RESIDENCE GALERIE LOUISE II

Ixelles, Place Stephanie, 2

ACTE DE BASE

Annexe 1. Description du bâtiment.

§ 1. Généralités.

1. Le Résidence comprend outre le sous-sol et le rez-de-chaussée, sept niveaux de constructions.

2. Le rez-de-chaussée est affecté à l'usage de magasins et locaux divers à usage éventuel de magasins, passage vers propriétés voisines, conciergerie et coetera; il comprend également un panneau publicitaire et des vitrines publicitaires.

3. Au rez-de-chaussée, le couloir reliant la Place Stephanie à la Galerie Louise, est grevé d'une servitude de passage au profit de celle-ci dans les conditions précisées à l'acte de base.

§ 2. Description détaillée.

A. Sous-sol.

Parties communes.

Descente d'escaliers, cabine de l'ascenseur;
Dégagement;
Emplacement compteurs eau et gaz;
Emplacement compteurs électricité;
Local de sectionnement réservé à la Régie de l'Electricité de la Commune d'Ixelles;
Sas et emplacement pour vide-poubelles;
Dégagement vers l'arrière avec M.C.;
Chaudière;
Tank à mazout.

Parties privatives.

Dépôt à marchandises rattaché au magasin 1;
8 caves privatives numérotées 1 à 8;
une cave supplémentaire (éventuellement destinée à la conciergerie);

B. Rez-de-chaussée.

Parties communes.

Entrée publique et passages;
Hall d'entrée des appartements;
Cage d'escaliers;
Trémie de l'ascenseur.

Parties privatives.

Magasins 1 et 2;
 Locaux divers à usage éventuel de magasins, passage vers
 propriétés voisines, conciergerie et coetera.
 Cinq vitrines - montre et un panneau publicitaire.

C. Etages-type : premier au cinquième étage.

Parties communes.

Palier d'étage;
 Cage d'escalier;
 Trémie de l'ascenseur;
 Cour intérieure ou aéra.

Parties privatives.

Appartement (voir plan).

D. Sixième étage.Parties communes.

Palier d'étage;
 Cage d'escalier;
 Trémie de l'ascenseur;
 Cour intérieure ou aéra.

Parties privatives.

Appartement du sixième étage (voir plan).

E. Septième étage.Parties communes.

Palier d'étage;
 Cage d'escalier;
 Trémie de l'ascenseur;
 Cour intérieure ou aéra;
 Partie du couvrant le sixième étage situé d'une part
 entre le mitoyen gauche et le mur de la trémie de
 l'ascenseur, la cage d'escalier et la salle de bain
 et d'autre part reliant les deux terrasses latérales.

Parties privatives.

Appartement au septième étage (voir plan).

En variante, un seul appartement du type Duplex reliant
 le sixième et le septième étage (voir plan).

[Handwritten signature and scribbles]

F. Couvrant du septième étage.

Parties communes.

La toiture et tout ce qui s'y rapporte;
La cabane de l'ascenseur et sa machinerie.

Parties privatives.

Néant.

Signé ne varietur

S.A. Galerie Louise

S.A. Entreprises Van
Rymenant

[Signature]
[Signature]

[Signature]
[Signature]

Enregistré trois rôles sans renvois
au 3^{ème} Bureau des Actes Civils et Successions de
Bruxelles le 6 juillet 1937
vol. 2 folio 10 case 6
Reçu G. Van Rymenant

Le Receveur, *[Signature]*

40

RESIDENCE GALERIE LOUISE II.

Ixelles - Place Stéphanie

Cahier des charges régissant l'entreprise avec description des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre.

*D'un seul exemplaire en cinq copies est
Le présent projet*

Par devant Nous, Maître Maurice GERARD, notaire de résidence à Bruxelles,

A COMPARU

La société anonyme dénommée " Les Entreprises Van Rymenant " établie à Ixelles, avenue de la Couronne, 159, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 80686.

Constituée suivant acte reçu par Maître Vanisterboek, notaire ayant résidé à Bruxelles, le vingt septembre mil neuf cent trente-cinq, publié aux Annexes du Moniteur Belge du quatre octobre suivant, sous le numéro 13.292.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et en dernier lieu par délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires constatée suivant procès-verbal dressé par Maître Etienne Taymans, notaire à Evere, substituant son confrère Maître Alfred Levie, notaire à Schaerbeek, le quatre mai mil neuf cent cinquante-trois, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-huit mai suivant sous le numéro 12.389.

*Sa représentation en comparant à l'acte 18 des statuts par
Nouveau Conseil d'Administration des Entreprises Van Rymenant
à l'adresse Avenue de la Couronne 159, souscrit en vertu de
la délégation de pouvoirs à lui conférée par l'assemblée
délibérée au Conseil par la réunion du conseil d'administration
de la société le vingt septembre mil neuf cent trente-cinq*

Laquelle comparante représentée comme dit est, nous a présentement remis pour être déposé au rang de nos minutes, le cahier général des charges régissant l'entreprise avec description des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre, applicable aux constructions qu'elle compte entamer à Ixelles, 2, Place Stéphanie.

Ce cahier des charges régira tous les contrats d'entreprise relatifs à des constructions dans le bâtiment, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par des conventions spéciales.

Il contient *vingt quatre feuillets*.

Ce cahier des charges, après avoir été certifié véritable et signé " ne varietur " par la comparante et revêtu de la mention d'approbation par le notaire soussigné, demeurera ci-annexe,

RESIDENCE GALERIE LOUISE II.

2, Place Stéphanie

Ixelles

Cahier des charges régissant l'entreprise avec description
des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre.

PREMIERE PARTIE: Dispositions générales régissant le contrat
d'entreprise.

CHAPITRE I : Exposé général.

- 1). Le contrat intervenu avec l'acquéreur comprend deux opérations distinctes:
 - a) une vente de quotités indivises dans le terrain;
 - b) un contrat d'entreprise afférent au gros-oeuvre des parties privatives et au parachèvement des parties communes.Le parachèvement des parties privatives est en principe exclu du contrat; il peut au gré de l'acheteur être exclu dans le contrat d'entreprise.
- 2). Le prix de vente des quotités indivises dans le terrain est payable au comptant, à la signature de l'acte authentique de vente.
Le prix de l'entreprise est payable suivant une échelle de paiement basée sur l'état d'avancement des travaux, arrêtés dans la convention.
- 3). L'acquéreur des quotités indivises dans le terrain devient " Maître de l'ouvrage" vis à vis de la société qui s'engage à construire et qui prend envers lui la qualité d'entrepreneur " ou de constructeur".
- 4). Les modalités de la vente sont précisées dans l'acte authentique de vente.
- 5). Le contrat d'entreprise est basé sur:
 - a) Les plans annexés à l'acte de base admis par le maître de l'ouvrage et le cas échéant sur le plan particulier annexé à l'acte d'acquisition.Il est convenu à ce sujet que le constructeur ou les architectes peuvent en cours de construction apporter à ces plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.
Les cotes figurant à ces plans sont celles entre maçonnerie, plafonnage non compris; elles ne sont données qu'à titre de renseignement.

7/4

à charge pour le notaire soussigné d'en délivrer expédition,
extrait ou copie à qui il appartiendra.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude

Date que dessus.

Lecture faite, Monsieur Van Rymenant a signé avec Nous,
Notaire.

formules de
la loi de 1881
pour les actes.

Van Ry

[Signature]

4
7
1
E. enregistré un rôles un renvois

du 3^{ème} Bureau des Actes Civils et Successions de

Bruxelles le 6 juillet 1957

vol. 8 folio 94 case 5

Reçu Quarante Jans

Le Receveur, ci

[Signature]
e. G. G. G. G.

b) La description des travaux et des matériaux mis en oeuvre, en qualité et ordonnance, description faisant l'objet de la seconde partie du présent cahier des charges.

Le constructeur pourra néanmoins remplacer certains matériaux par des matériaux similaires mais à la condition expresse que le coût des matériaux employés par lui, en remplacement ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont il devra justifier.

c) La description de l'immeuble et le présent cahier des charges; déposés tous deux au rang des minutes de Maître Maurice Gérard, notaire résidant à Bruxelles.

En cas de discordance entre les indications des plans et autres pièces et documents se rapportant à l'entreprise d'une part et d'autre part la description des travaux et matériaux à mettre en oeuvre, c'est ce dernier document qui fait foi.

6). Les obligations réciproques du maître de l'ouvrage et du constructeur sont les suivantes :

Le maître de l'ouvrage doit payer le prix convenu et réceptionner les travaux.

Le constructeur doit :

a) se conformer exactement aux plans, description des travaux et cahier des charges, observer les règles de l'art de bâtir et s'inspirer de l'usage des lieux pour tout ce qui n'est pas prévu au contrat;

b) terminer les travaux dans le délai convenu.

c) répondre de la perte ou de la détérioration de chose jusqu'au moment de la réception des travaux dans la mesure déterminée par le contrat et par la loi.

Ces obligations sont précisées ci-après.

CHAPITRE II - MODIFICATIONS AU CONTRAT D'ENTREPRISE.

1.- Modification du prix - Le prix de l'entreprise fixé dans l'acte est basé sur le prix des salaires et matériaux en vigueur le 1^{er} janvier 1957, le 1^{er} juin 1957.

Il est payable par l'acquéreur, maître de l'ouvrage, suivant l'échelle de paiement arrêtée à cet acte et basée sur l'état d'avancement des travaux.

Ce prix a été fixé compte tenu du prix actuel de la main d'oeuvre et des matériaux.

1/4

En égard à la majoration possible de ces éléments ou de l'un d'eux, il est convenu entre parties que le prix de vente ou la partie de ce prix restée due pourra lui-même être augmenté dans la même proportion pour les travaux restant à accomplir, compte tenu de ce que dans le prix de vente la main d'œuvre intervient pour moitié et les matériaux pour l'autre moitié, et ce par une évaluation forfaitaire acceptée par les parties.

Cette augmentation proportionnelle du prix de vente aura lieu dans les conditions suivantes :

a) salaires : la hausse des salaires et des charges sociales sera établie à suffisance de droit par la production des dispositions légales ou réglementaires.

b) matériaux : la hausse du prix des matériaux devra être de ~~de dix pour cent au moins~~ *sur le prix des matériaux*.

Les parties prennent comme référence à cet égard la Mercuriale des Matériaux publiée mensuellement par le Ministère des Travaux Publics.

Le prix de l'entreprise sera invariable, une fois fixé, quels que soient les dépenses et imprévus que le constructeur devra s'imposer pour l'exécution de l'ouvrage et ce conformément aux conditions du marché.

Le constructeur déclare s'être rendu parfaitement compte de la nature du terrain, des travaux à effectuer et les conditions à remplir.

Le maître de l'ouvrage pourra se libérer du seul risque fondé sur la hausse éventuelle des matériaux en payant dès l'origine la moitié du prix de vente, moyennant quoi l'entrepreneur prendra ce risque à sa charge exclusive.

Le risque fondé sur la hausse éventuelle des salaires ou des charges sociales demeure dans tous les cas à la charge du maître de l'ouvrage qui ne peut s'en libérer même par le paiement anticipatif de l'intégralité du prix de vente (ce risque est essentiellement lié à l'état d'avancement des travaux).

Ainsi, par exemple, un prix d'entreprise de cinq cent mille francs; une hausse de salaire de 5% se produisant au moment où le solde dû d'après l'échelle de paiement atteint quatre cent mille francs, le supplément à payer par le maître de l'ouvrage s'élèvera à dix mille francs (la main d'œuvre étant estimée à 50% du prix de vente) et ce quel que soit l'état réel des paiements effectués par le maître de l'ouvrage à ce moment là. Si le maître de l'ouvrage était en retard de paiement, le pourcentage de hausse sera appliqué sur le montant réellement dû.

Ces réserves mises à part, le prix d'entreprise constitue un forfait relatif à prix global; il est invariablement fixé quelles que soient les dépenses que l'entrepreneur devra s'imposer pour l'exécution de l'ouvrage.

2.- Modification des travaux - L'entreprise ne perdra pas ce caractère de forfait si à la demande du maître de l'ouvrage, il est apporté des modifications dans le cadre privative de l'appartement, durant l'exécution du contrat. Il en sera de même si à leur demande, les divers copropriétaires des parties communes de l'immeuble, agissant conformément au règlement de copropriété désirent durant l'exécution du contrat, apporter des modifications aux parties communes.

Dans les deux cas, les parties devront se mettre d'accord par écrit, sur l'objet des modifications, sur leur coût et le retard que l'exécution des modifications entraînera, sur la diminution ou l'augmentation du prix du forfait.

Ces modifications qui ne pourront pas nuire ou porter préjudice à la solidité de la construction seront confirmées par écrit par l'entrepreneur; elles seront gratuites pour autant qu'elles n'entraînent pas le constructeur à des frais ou dépenses supplémentaires mais feront dans le cas contraire l'objet d'une facture séparée; cette facture sera envoyée d'abord sous forme d'un devis qui sera retourné à l'entrepreneur avec la mention " d'accord".

Si le ou les maîtres de l'ouvrage ne font aucune objection dans les cinq jours de l'envoi de ce devis, ils seront censés l'agréer, en s'obligeant à en payer le coût.

Si le maître de l'ouvrage a des objections à faire, il devra les présenter dans le dit délai et donner ses instructions.

Quand aucune instruction n'est donnée par le maître de l'ouvrage, les travaux seront toujours exactement exécutés suivant le programme standard.

L'ordre d'exécution des modifications devra toujours être envoyé au constructeur au moins vingt jours avant la date prévue pour l'exécution du travail, afin qu'il puisse prendre ses dispositions en conséquence.

Si le maître de l'ouvrage voulait encore faire les modifications avec un préavis moindre que les vingt jours prévus, il lui sera donné satisfaction dans la mesure du possible; il sera, dans ce cas, procédé de la même manière: :

écrit demandant la modification, devis et agrégation tacite par l'expiration d'un délai de cinq jours, à défaut d'agrégation expresse.

Les travaux supplémentaires feront l'objet de factures séparées qui seront mises en recouvrement dès que ces travaux supplémentaires seront effectués. Elles devront être réglées immédiatement par le maître de l'ouvrage sous peine d'arrêt des travaux dans son appartement et produiront des intérêts nets d'impôts aux taux de sept pour cent l'an à partir de la date d'envoi de la facture jusqu'au paiement.

Dans l'éventualité où le maître de l'ouvrage désirerait faire exécuter une décoration par un décorateur, ce dernier devrait limiter son intervention à l'habillage des locaux privés et il soumettrait, en temps utile, les plans relatifs à ce travail, pour en permettre l'exécution par le constructeur.

Ces travaux feront l'objet, le cas échéant, d'un décompte à soumettre avant exécution.

Les modifications exécutées par des sous-traitants étrangers à l'immeuble ne seront couvertes ni de la garantie ni de la responsabilité du constructeur.

En aucun cas, les modifications projetées ne pourront retarder l'avancement des travaux; à défaut d'accord formel en temps utile, ceux-ci seront poursuivis comme ils seraient été primitivement prévus.

Contrairement à l'article 1794 du Code Civil, le propriétaire ne pourra, en aucun cas, résilier par sa seule volonté, le marché à forfait et le caractère de l'entreprise dont l'exécution intéresse tous les propriétaires et copropriétaires de l'immeuble.

CHAPITRE IER - OBLIGATIONS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE.

Les obligations du maître de l'ouvrage sont les suivantes :

Par.1 - Mise à la disposition des parties indivises du terrain.

Le maître de l'ouvrage mettra les quotités indivises du terrain et les constructions déjà édifiées dont il sera devenu propriétaire par l'acquisition qu'il en a faites, à la disposition de l'entrepreneur et de ses sous-traitants, prêter son concours chaque fois qu'il sera requis, même par simple lettre.

Par.2 - Paiement du prix.

Il devra payer strictement le montant convenu pour l'entreprise aux époques prévues à la convention.

Il est spécialement à remarquer que l'objet de l'entreprise, consécutivement à l'engagement de construire pris par le constructeur vis-à-vis des copropriétaires, est la construction de tout l'immeuble.

7/11

La collectivité ou communauté de tous les copropriétaires de l'immeuble est intéressée à la bonne marche des travaux; celle-ci ne peut être assurée que si le constructeur reçoit d'une manière ponctuelle la part contributive de chacun des maîtres de l'ouvrage. C'est pourquoi, un maître de l'ouvrage ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, retarder un paiement à faire; il devra s'il le juge bon dans ce cas, faire le paiement sous réserve de ses droits.

En cas de retard de paiement, l'intérêt courra de plein droit au profit du constructeur, au taux de sept pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au règlement.

De plus, après une mise en demeure par duplicat d'huissier restée infructueuse durant huit jours francs, toutes les sommes dues sur le contrat d'entreprise deviendront immédiatement exigibles et productives d'intérêt au taux de sept pour cent l'an depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Le tout sans préjudice à tous autres recours.

En outre, vu l'atteinte portée aux intérêts de la collectivité, l'assemblée générale des copropriétaires convoquée et délibérant conformément au règlement de copropriété, pourra prendre contre le copropriétaire défaillant des sanctions, comme lui imposer une astreinte qui ne pourra pas dépasser cinq cents francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée par lettre recommandée.

Cette décision sera prise à la simple majorité.

Le montant de cette astreinte sera versé au fond commun prévu par le règlement de copropriété.

A défaut par le maître de l'ouvrage de régler immédiatement le montant de cette astreinte, l'assemblée générale pourra en doubler le montant après une lettre recommandée restée infructueuse durant huit jours.

Le tout sans préjudice à tous autres droits et actions tant des copropriétaires que du constructeur.

Les documents de paiement seront fournis par le constructeur au moins huit jours avant la date prévue par l'exigibilité.

Comme généralement les paiements sont exigibles suivant l'arrivée à un stade d'achèvement, ce qui est une question de fait, il suffira en cas de contestation d'un certificat des architectes de l'immeuble attestant l'arrivée des travaux au stade prévu, pour régler définitivement cette question de fait.

7/11

La 1^{re} constitution avait été inscrite pour le montant de cent mille francs; il avait été voté à cet égard une loi d'inscriptions en vertu de laquelle le montant de la 1^{re} inscription était de cent mille francs et le second était de cent mille francs. L'inscription était de cent mille francs et le second était de cent mille francs. L'inscription était de cent mille francs et le second était de cent mille francs.

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1863. It is a very important document, as it contains the President's annual message to Congress. The letter is written in a very formal and dignified style, and it is one of the most important documents in the history of the United States.

[illegible][illegible][illegible]

some referred to as "mole men," who were said to have been
apprehended near the railroad.

[illegible]

Par. 4 - Réception des travaux.

Le maître de l'ouvrage doit réceptionner les travaux.

Cette réception est double: par le son objet et se fera à la demande du constructeur, en présence des architectes de l'immeuble.

a) L'acte a pour objet la partie principale de l'ouvrage; elle est faite par le maître de l'ouvrage ou son délégué de pouvoirs d'une part et par le constructeur ou son délégué d'autre part.

Si la suite de l'ouvrage ne se réalisait pas à la réception le constructeur pourrait faire passer en expert, par expertise de Monsieur le Président du Tribunal Civil de Bruxelles, l'expert procédant à la dite réception.

b) L'acte a pour objet la réception des parties communes de l'immeuble.

Cette réception a lieu par le constructeur ou son délégué de pouvoirs d'une part, et, si l'acte n'est par un seul architecte délégué comme et avec les pouvoirs nécessaires par l'assemblée générale des copropriétaires réunis et délibérant comme prévu au règlement de copropriété et au moins à la majorité des voix représentées.

A défaut par l'assemblée générale de désigner son délégué et après une simple mise en demeure, faite par exploit d'huissier et partie administrative après trois jours écoulés l'entrepreneur pour, son délégué peut se demander au Tribunal du Tribunal Civil de Bruxelles, qu'il y a lieu, un expert chargé de procéder à la réception du commun conformément aux conditions.

L'expert délégué a la tâche de dresser son rapport au plus tard dans les dix jours de la réception.

La réception a lieu par le maître de l'ouvrage ou son délégué de pouvoirs d'une part et par le constructeur ou son délégué d'autre part. Elle est faite par exploit d'huissier et partie administrative après trois jours écoulés l'entrepreneur pour, son délégué peut se demander au Tribunal du Tribunal Civil de Bruxelles, qu'il y a lieu, un expert chargé de procéder à la réception du commun conformément aux conditions.

Un procès-verbal constatant les travaux et un procès-verbal sera dressé en quatre exemplaires. Deux exemplaires sont remis au constructeur, un exemplaire au maître de l'ouvrage et les deux autres aux architectes.

Ce procès-verbal constatera les travaux qui restent à faire le cas échéant; il vaudra réception définitive pour tous les autres travaux.

Il sera remis au maître de l'ouvrage, s'il s'agit de la réception des parties principales ou au délégué des architectes s'il s'agit de la réception des parties communes, un bon de bons qu'il aura été constaté qu'il y a des travaux

1. Вопросы, связанные с деятельностью органов государственной власти
 2. Вопросы, связанные с деятельностью органов государственной власти
 3. Вопросы, связанные с деятельностью органов государственной власти
 4. Вопросы, связанные с деятельностью органов государственной власти
 5. Вопросы, связанные с деятельностью органов государственной власти
 6. Вопросы, связанные с деятельностью органов государственной власти
 7. Вопросы, связанные с деятельностью органов государственной власти
 8. Вопросы, связанные с деятельностью органов государственной власти
 9. Вопросы, связанные с деятельностью органов государственной власти
 10. Вопросы, связанные с деятельностью органов государственной власти

RECEIVED BY THE DIRECTOR, BUREAU OF INVESTIGATION
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE
WASHINGTON, D. C. 20535

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 05-01-2001 BY 60322 UCBAW/STP

RECEIVED BY THE DIRECTOR, FBI, MAY 11 1964

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 01-11-2001 BY 60322 UCBAW/STP

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

GARANTIES

La réception, qu'elle soit expresse ou tacite, a pour effet de décharger le constructeur et les architectes de toute responsabilité vis-à-vis des maîtres de l'ouvrage et de leurs ayants-droit.

La réception étant définitive, l'entrepreneur et les architectes seront responsables dans les termes de l'article 1792 du Code Civil, vis-à-vis de l'ensemble des propriétaires et ce pendant dix ans.

Quand la chose sera possible, le constructeur remettra au syndic ou gérant de l'immeuble, les garanties qu'il aura pu se procurer concernant les installations électriques, le chauffage central, l'imperméabilisation des toitures, et coetera...; de ce fait, de plein droit, les copropriétaires seront subrogés dans les droits du constructeur vis-à-vis des sous-traitants.

L'examen et l'agrégation des plans et devis descriptifs des travaux autant que la réception par le maître de l'ouvrage n'ont point pour effet de dégager l'entrepreneur ni les architectes de la responsabilité qui leur est imposée par la loi.

Les travaux, après qu'ils ont été reçus ou agréés suivant les règles ci-dessus exposées, ne donnant plus lieu à la garantie sauf si des réserves écrites ont été faites lors de la constatation contradictoire; ces réserves devront indiquer d'une façon absolument précise, la critique.

Par. 4.- Obligations accessoires.

Pour le surplus, le maître de l'ouvrage est dans la même situation que s'il faisait construire sur son propre terrain; il est tenu le satisfaisant à toutes les obligations résultant des lois et usages en la matière.

En dehors du prix convenu dans l'acte de vente, le maître de l'ouvrage supportera :

1) proportionnellement à sa part dans les parties communes :

a) les frais de placement et de raccordement des divers compteurs généraux aux conduites mères et aux installations générales communes.

b) les frais de chauffage de ses locaux privés avant la réception, ce chauffage ayant pour but l'assèchement de l'immeuble et des divers locaux pour en permettre ultérieurement une occupation confortable.

c) toutes taxes relatives à la bâtisse, dès leur exigibilité à moins que ces taxes ne soient enrôlées directement et séparément pour chacun des appartements.

2) Les frais de placement et de raccordement des compteurs particuliers d'eau, de gas et d'électricité avec les garanties y afférentes.

3) Les frais légers de l'acte d'acquisition majorés d'une somme de Frs 25 par millième pour participation forfaitaire aux frais extraordinaires de l'acte de base.

Le maître de l'ouvrage devra prêter son concours chaque fois que cela est nécessaire pour l'accomplissement de toutes les formalités administratives que rendra nécessaires la construction de l'immeuble (raccordement aux égouts, eaux, gas, électricité, téléphone, enquêtes de commodo et incommode et coetera...).

Il ne pourra avoir accès au chantier qu'accompagné des architectes ou du constructeur ou de leur délégué aux jours et heures à convenir, et ce, à ses risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours contre le constructeur en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

CHAPITRE IV - OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR.

Les obligations du constructeur sont les suivantes :

1) se conformer exactement aux plans, cahier des charges et description des travaux, compte tenu de ce qui est dit ci-avant.

Il devra respecter les règles de l'art et s'inspirer de l'usage des lieux pour tout ce qui n'est pas prévu au contrat.

Le contrat d'entreprise comporte à charge du constructeur la construction du gros-œuvre avec ou sans le parachèvement y compris les états des lieux des propriétés voisines et le paiement de toutes mitoyennetés à acquérir.

Par contre, le constructeur restera propriétaire de la moitié extérieure les murs pignons et de clôture à construire vers les propriétés voisines non bâties ou non clôturées.

2) Terminer ses travaux dans les délais convenus.

Le délai d'achèvement des parties privatives est fixé dans l'acte de vente.

Le délai d'achèvement des parties communes est fixé à trois mois après la mise en service de ces parties communes; cette mise en service devant elle-même avoir lieu dès que la moitié des appartements sera en état de réception.

Ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuit ou de force majeure; il est convenu que parmi ces cas il y aura conventionnellement la grève générale ou partielle, le lockout, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, les gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur.

Les délais seront également prolongés proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur dans les parties privatives ou communes.

Pour établir ce nombre de jours perdus, il sera tenu dans le bureau des travaux, un livre indiquant le nombre de jours perdus et la cause de ce retard.

Ce livre pourra être consulté par les propriétaires, pendant les heures d'ouverture de bureau; les propriétaires pourront y consigner leurs observations dans les huit jours de la date des annotations, sous peine de forclusion.

En cas de retard dans l'achèvement des travaux, les maître de l'ouvrage auront le droit à une indemnité fixée forfaitairement à cent francs par jour de retard et par appartement. Ces amendes de retard prendront cours après une mise en demeure par exploit d'huissier.

Ces dommages-intérêts prendront fin :

- a) quand les travaux seront achevés;
- b) quand le maître de l'ouvrage aura pris possession de son appartement, soit par lui-même, soit par les ayants-droit.

Le retard ne pourra donner lieu à d'autres sanctions ou indemnités et il ne pourra être en aucun cas demandé la résolution, à moins que les travaux ne soient interrompus totalement durant trois mois, sauf dans le cas où cette interruption serait une cause basée sur la force majeure ou le cas fortuit, tels qu'ils sont déterminés ci-avant.

Il est en outre convenu qu'en cas de force majeure mettant le constructeur dans l'impossibilité de continuer normalement ses travaux, celui-ci se réserve le droit d'interrompre les travaux jusqu'à ce qu'il soit possible de les reprendre. Au moment de la reprise, les conditions d'exécution seront revues et réadaptées suivant les conditions du moment.

5) Répondre jusqu'à réception, de la perte ou de la détérioration de la chose.

CHAPITRE V - PRISE EN CHARGE DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble sera pris en charge par les copropriétaires dès la mise en service des parties communes.

Cette mise en service aura lieu dès que la moitié des appartements sera en état de réception.

5
11
11

CHAPITRE VI. - ARBITRAGE.

En cas de difficulté durant la cours des travaux avant la réception, le différend devra obligatoirement être soumis à l'arbitrage de la Société Centrale d'Architecture de Belgique, arbitre choisi de commun accord qui agira en arbitre amiable compositeur dispensé de toutes formalités que la loi autorise à supprimer; ses décisions seront souveraines, à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

Les tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents si les parties décident de commun accord, de ne pas recourir à l'arbitrage.

CHAPITRE VII - CONFORT ET FINI DES OUVRAGES.

La construction de l'immeuble sera parfaitement exécutée avec les matériaux décrits à la deuxième partie du présent cahier des charges.

CHAPITRE VIII - PARACHÈVEMENT.

Le parachèvement des parties privatives sera exécuté par chaque acquéreur pour son compte exclusif.

Il pourra être confié à l'entrepreneur; dans ce cas, il fera l'objet d'un contrat d'entreprise séparé.

Le parachèvement pourra être exécuté en synchronisation avec celui de l'immeuble.

Pour éviter la présence d'ouvrier dans le bâtiment pendant un délai anormalement long, le parachèvement devra être terminé dans les cent quatre-vingts jours ouvrables au maximum à compter de la prise en possession du gros-œuvre.

Election de domicile.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble, faute de quoi, domicile sera de plein droit censé élu dans l'immeuble même.

DEUXIEME PARTIE.

DESCRIPTION GENERALE DES TRAVAUX ET MATERIAUX A METTRE EN OEUVRE.

CHAPITRE I: Description générale

Travaux préparatoires :

Etat des lieux.

Avant de commencer les travaux, un état des lieux des propriétés voisines sera établi.

Sondage et essais des terrains.

Les essais de pénétration, sondages et études du terrain, seront effectués par une firme spécialisée.

Etablissement du chantier.

Un palissade en bois, clôturant le chantier, sera établie suivant les règlements communaux.

Raccords divers.

Les raccords provisoires, à l'eau et à l'électricité, seront établis pour les besoins du chantier.

Les raccordements définitifs d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et d'égouts aux réseaux publics, ne sont pas prévus.

Démolitions et étançonnements.

Les démolitions s'effectueront avec précaution et ne prenant toutes mesures de sécurité; étançonnement, blindage, etc... Eventuellement, étançonnement permanent des pignons voisins.

Terrassements :

Déblais

Il comprendront l'enlèvement des déblais et terres de toute nature, pour l'établissement des bases de colonnes, des murs, des caves, des escaliers etc... ainsi que des rigoles, des

fondations pour murs, des tranchées d'égouts, chambres de visite et d'une façon générale, tous les déblais nécessaires pour l'exécution des ouvrages prévus aux différents plans.

Remblais.

Les remblais seront damés par couches successives de 30 cms. Ils seront exécutés à l'aide des terres provenant des déblais, à l'exclusion des terres marécageuses. L'excès des terres sera transporté hors des lieux.

Fondations.

Toutes les fondations seront prévues dans l'entreprise et établies sur bon sol. Il ne sera dérogé à cette règle sous aucun prétexte.

Béton armé, pour poteaux, poutres, hourdis pleins, escaliers, linteaux, garde-corps des terrasses des chambres et cuisines et rampe de l'escalier principal du rez-de-chaussée au 7^e étage.

Pour l'exécution de ces ouvrages, les instructions les plus récentes de l'I.B.M. seront suivies.

Entre les colonnes extrêmes et les mitoyens existants, on placera une feuille de roofing afin d'empêcher l'adhérence des colonnes aux bâtiments existants.

Tous les planchers seront exécutés en hourdis pleins en béton armé.

Maçonnerie

Maçonnerie en sous-sols.

Les maçonneries en sous-sols seront exécutées en briques locales ou de Boom, de bonne qualité, posées au mortier de ciment.

Les maçonneries en contact avec les terres seront isolées par cimentage.

Les maçonneries seront protégées contre l'humidité ascensionnelle par roofing à base de feutre posé sur les murs des caves à 10 cms. du niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée.

Cloisons de 1/2 brique en cave.

Les cloisons des caves seront exécutées en 1/2 brique locale de bonne qualité.

Maçonnerie en élévation.

En briques machinées de bonne qualité, de Boom ou locales.

Cloisons légères.

Toutes les cloisons séparatives seront en briques légères : Nieupoort, Ytong ou similaires.

Boisseries pour cheminées de chauffage.

Les conduits sont exécutés en boisseries et revêtus extérieurement de briques ordinaires, au niveau des sous-sols au niveau du plancher du 1^{er} étage.

Pierre bleue.

Les seuils de portes et de fenêtres seront en pierre de taille provenant des carrières d'Escaussinnes ou de Soignies.

Pierre reconstituée.

A partir du niveau du 1^{er} étage, le revêtement de la façade principale sera en plaques de pierre blanche reconstituée. Les couvre murs en façade principale seront également en pierre blanche reconstituée.

Rejointoyage.

Le rejointoyage des pierres bleues se fera en Bertagna; celui des pierres blanches reconstituées au mortier de Chromolith.

Béton préfabriqué.

Les couvertures des cheminées et les couvre murs pour façade postérieure, pignons ~~intérieurs~~ et cour intérieure seront en béton préfabriqué.

Conduit vide-poubelle.

La gaine vide-poubelle sera exécutée en éléments Shunt, en Eternit ou similaire.
Il est prévu un silo qui se trouve dans un local spécial, en sous-sol.

Cheminée pour feu ouvert.

Les conduits de fumée pour feux ouverts seront exécutés en éléments Shunt ou similaires.
La cheminée sera exécutée en pierre blanche reconstituée et pourvue d'un foyer Bell ou similaire. (Prévu comme s'il y a justification de 3.000 frs par appartement pour la cheminée;.

Murails extérieurs.Cimentage.

Tous les murs compris au-dessus des toitures terrasses, recevront un cimentage en 15 mm. d'épaisseur, à base de sable du Rhin.

Toiture.

Les pentes des toitures seront réalisées à l'aide d'un béton de bims parfaitement lissé. La pente sera de 1,5 cm. minimum par mètre courant.

Le revêtement se fera en 3 couches de roofing 3 ply.

Zinguerie.

Les conduits de descente des toitures sont de forme carrée, en zinc V.M. n° 12 sur la façade principale et Ø 10 cms sur la façade postérieure.

Les chutes des balcons - terrasses seront raccordées sur la chute de Ø 10.

Les solins nécessaires à la bonne finition de la toiture seront placés et, à chaque descente, il y aura une plaque en plomb avec moignon garni d'une crépine en cuivre perforé. Des dauphins en fonte seront prévus aux pieds de chaque chute. (Hauteur 1,00).

275

Handwritten text at the bottom of the page, likely a signature or date, is mirrored and difficult to decipher. It appears to contain the words "Handwritten text" and possibly a date like "1968".

Знаючи, що відомості про акцію надані лише верхові керівництву
нашому та міністерству, ми хотіли тільки повідомити вас про це.

REPORTED A REPORT OF LIGHT AND *SOUNDING FROM THE STAGE ON
AND REDUCED NOISE IN THE AREA. *SOUNDING FROM THE STAGE ON

4-507388-1 6-7-52 29 APR 1952 141 536 - 220201

... ..

[illegible]

~~CONFIDENTIAL~~

CONFIDENTIAL CONFIDENTIAL CONFIDENTIAL

*SECRETARY AND CHIEF OF BUREAU OF REVENUE

FORM NO. 10 (Rev. 1-65)

Содержание

[illegible][illegible]

Reported by: [redacted]

[illegible]

14-00000

~~SECRET~~

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

[illegible]

14-00000
14-00000

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 04-08-2009 BY 60322 UCBAW

[illegible]

Approved by the Department of Defense, Office of the Secretary

100-443887-100

[illegible]

"DORRANCE BUCKLANDER - 362144 NO. 0000001 3/27/1950"

[illegible]

Counters received on 10/11/50 at 10:00 AM

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY

[illegible]

• unhappy •

THURSDAY 12 SEPTEMBER 1963

*STOC SETZUUS

057

Dans les limites et les entrées des opportunités.

Definition des Elements

- Dans les locaux où on va travailler, on va manger et vivre
ou du tapie, cette chape sera parfaitement dressée et lisse.
Dans les chambres, les lattes en bois seront posées le long
des murs pour la fixation des tapis.
La nourriture et la pose de ces tapis ne sont pas parties de
l'entreposage.

[illegible]

En outre française d'environ un (un) pour 50% quartier en
 deux quartier pour halls d'entrée, living, halls de nuit et déga-
 gements des appartements.

Entre les pavements en vinyl, parquets et tapis, des portes

Mathematics

- pavement en marbre Breuvortin pour passage dessous socles à la Galerie.
- revêtement en marbre Breuvortin pour les pilastres et socles des vitrines.
- pavement en marbre Breuvortin pour la L. d'entrée du rez-de-chaussée " couloir " allongée mesurant de 10 x 3 cm.

1. Indicaciones de temperatura en variaciones bruscas en funcionamiento de P con el propósito de evitar los riesgos de un incendio en la potencia.

Disegno.

- votre client y insère votre produit et l'engage automatiquement
- votre matériel vous protège et classe automatiquement
- glissez votre téléphone des commandes

1. Accounting

On September 17, 1961, the following information was received from the Bureau of the Census:

SECRET

Formosa et al. 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 26

2000

[illegible]

Source: Lee, *unpublished*, p. 100-101. See also *unpublished*, p. 102.

Chaque appartement aura un confort plus agréable et une
grande

Les responsabilités internes et externes des villes : 10 pages

Sous-sols - non chauffés à l'exception de la salle "Ménagerie de
"paradis" qui sera pourvue de convecteurs
en attente pour une température de 18°, mais sans
radiateurs.

Roll d'antenne du nez-de-chien et de queue d'hyacinthe - 140

202-02-0000000000 - 2020-02-02 2020

50.00 3030.0000 150

Appartements - Hall, vestibule, cuisine et chambre
d'escaliers 180

Turning of chamber 1 counter 200

Ventilation.

La ventilation des salles de bains et W.C. des appartements sera assurée par deux corps de cheminée système Saunier, Climable ou similaire.

Plomberie.

Toutes les installations seront réalisées en tuyaux de fonte, plomb, fer ou cuivre, suivant le cas. Elles seront en tous points conformes aux prescriptions du Service d'Hygiène et respecteront les meilleures règles de l'art.

Les sections des différentes canalisations seront basées sur un usage normal, en fonction de l'importance de l'immeuble.

Tous les travaux des canalisations de vidanges et d'alimentation en eau des divers appareils sanitaires et service des parties communes.

Appareils sanitaires.

- Baignoire et bide en fonte, à cuvette de 1 m 50, avec mélangeur et robinet à main ou sur consoles
- W.C. en émail blanc, sur évacuation de façade.
- Vase sur pied
- Étagère et porte-canne
- Bidet, robinet à main.
- P.C. lavabo, évacuation de façade sur console blanche.

- Livrier en acier inoxydable 1 m 17 c x 30 avec hauteur
coudé.
- Lave-vaisselle automatique.

Installation de l'éclairage.

1 Boîte par deux charges solaires.

Électricité.

1 Installation de l'éclairage par deux boîtes par deux charges solaires.
Les distributeurs de l'éclairage.

Les installations de l'éclairage seront conçues pour
permettre leur fonctionnement en toute autonomie pendant
en cas.

De même, les compteurs de l'éclairage seront conçus à
des compteurs électriques.

Des tableaux secondaires placés au solaires sont installés pour
les services sociaux et les services particuliers. Les solaires
sont alimentés de ces tableaux dimensionnés selon le
type encadré en acier.

2 7/11

Handwritten marks and scribbles at the top left of the page.

Handwritten notes in the upper section, including a list of items and a small table.

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Handwritten notes in the middle section, consisting of several paragraphs of text.

Handwritten notes in the lower section, continuing the text from the middle.

Handwritten signature or name at the bottom right.

- Minutorie : Hall d'entrée : 2 points lumineux avec interrupteurs dans la conciergerie.
- Cage d'escalier : A chaque palier : 1 point lumineux et 1 bouton poussoir
au rez-de-chaussée : 1 bouton poussoir.
- Machinerie Ascenseurs : 1 point lumineux
1 interrupteur et 1 prise de courant.

Sur compteur individuel Conciergerie.

- Cave : 1 applique hermétique et 1 interrupteur
- W.C. : 1 applique hermétique et 1 interrupteur
- Loge : 1 point lumineux et 1 interrupteur
1 applique, 1 interrupteur, 2 prises de courant,
1 prise T.S.F., 1 tube téléphone.
- Chambre : 1 centre, 1 interrupteur, 1 prise de courant.
- Escalier vers chambre : 1 applique et 2 interrupteurs
2 directions.

Sur compteur individuel magasin D.

- 1 centre, 1 interrupteur, 2 alimentations vitrines.
1 interrupteur, 4 prises de courant, 1 prise T.S.F.

Sur compteur individuel, autre magasin E. 1 et 2.

- magasin n° 1 : 1 centre, 1 interrupteur, 2 points lumineux vitrines, 1 interrupteur, 1 prise de courant, 1 prise T.S.F.
- dégagement : 1 centre et 2 interrupteurs 2 directions.
- magasin n° 2 : 1 centre, 1 interrupteur, 1 point lumineux vitrine, 1 interrupteur 2 prises de courant.
- dépôt marchandises : 1 centre, 2 interrupteurs, 2 prises.

Sur compteur individuel appartement 1, 2, 3, 4, 5 et 6 étages.

- Living : 1 centre, 1 interrupteur, 2 appliques, 1 interrupteur, 4 prises de courant, 1 prise T.S.F., tube vide T.V., 1 tube vide téléphone.
- Hall : 1 centre, 1 interrupteur, 1 prise de courant.
- Vestiaire : 1 applique, 1 interrupteur
- W.C. : 1 applique, 1 interrupteur
- Dégagement : 1 centre, 1 interrupteur
- Hall de nuit : 1 centre, 1 interrupteur
- Chambre annexes : 1 centre, 1 interrupteur, 1 prise de courant.
- Salle de bains : 1 applique, 1 interrupteur, 1 prise
- Chambres à coucher : 1 centre, 1 interrupteur, 1 interrupteur à tirette, 2 prises.
- Cuisine : 1 centre, 1 interrupteur, 1 applique, 1 interrupteur, 2 prises.
- Cave : 1 applique, 1 interrupteur

Sur compteur individuel appartement 7ème étage.

- Living : 1 centre, 1 interrupteur, 2 appliques, 1 interrupteur, 4 prises de courant, 1 prise T.S.F., 1 tube vide T.V., 1 tube vide téléphone.
- Hall : 1 centre 2 interrupteurs 2 directions.
- Salle de bains : 1 applique, 1 interrupteur, 1 prise.
- Hall de nuit : 1 centre, 1 interrupteur.
- Cuisine : 1 centre, 1 interrupteur, 1 applique, 1 interrupteur, 2 prises.

RESIDENCE GALERIE LOUISE II.

IXELLES.

ACTE DE BASE.

ANNEXE 3. - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Chapitre I. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section 1. - Propriété privative et copropriété indivise.

Principe

Article 1.- L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires pour une fraction indivise, chacun.

Description des parties privatives.

Article 2.-1. Les parties privatives sont désignées par les termes "magasin" "appartement" et "vitrine-montre"; elles peuvent également être désignées par le terme générique "appartement".

11. Il existe au rez-de-chaussée trois magasins numérotés de 1 à 3, et 5 vitrines-montre et un panneau publicitaire. Le magasin numéro 1 dispose au sous-sol d'un ~~dépôt de marchandises~~ *local confiserie au plan*.

III. Aux étages, il existe trois types d'appartement :

- l'appartement type du 1er au 5ème étage;
- l'appartement du 6ème étage;
- l'appartement du 7ème étage;

Ces deux derniers étages ont fait l'objet d'une variante du type "Duplex" s'étendant sur les sixième et septième étage.

IV. Les appartements des étages sont désignés par le chiffre correspondant à leur niveau.

Leur composition détaillée est figurée au plans annexés à l'Acte de base.

V. En dehors du ~~dépôt de marchandises~~ rattaché au magasin 1, il existe au sous-sol 8 caves privatives numérotées de 1 à 8; leur emplacement exact est figuré au plan du sous-sol.

Ces caves ne possèdent pas de quotités dans les parties communes.

L'acte authentique de vente détermine, s'il y a lieu, le nombre de caves rattachées à l'appartement vendu et leur numéro.

VI. Chaque appartement des étages dispose, à titre privatif (sous réserve de la partie de ces installations qui pourrait être commune) :

- d'une installation de vide-poubelles,
- d'une installation de parlophone et d'ouvre-porte à l'entrée de l'immeuble se trouvant dans le passage.

Handwritten notes at the top of the page, including a large '7' and some illegible scribbles.

N.B. La peinture de l'intérieur des magasins et des
n'est pas prévue.

Facade postérieure et sous latérale : Les revêtements en
craie grise de la façade postérieure et de la sous

latérale, en bois.

Plafonds : Les plafonds communs, et les plafonds particuliers
à l'exécution des cuisines, salles de bains, etc. et des

sous-sols : L'ensemble de l'ensemble et l'ensemble de l'ensemble

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

de l'ensemble de l'ensemble, en bois.

II.

- d'une sonnette dans l'entrée et d'une sonnette sur la porte privative de l'appartement,
- d'une boîte aux lettres, dans l'entrée,
- et d'un tube pour antenne T.S.F., antenne T.V. et téléphone Etat installé dans chaque appartement et magasin.

Composition des parties privatives.

Article 3. - Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement (à l'exclusion des parties communes) et, notamment : le plancher ou revêtement du sol à l'exclusion des hourdis, poutres et solives, les cloisons intérieurs non portantes avec leurs portes, les portes palières, les fenêtres sur rue et cour, -----, -----, le plafond attaché au hourdis de l'étage supérieur; la décoration intérieure des murs et plafonds, les canalisations intérieures avec les compteurs les installations sanitaires particulières; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui sert à l'usage exclusif de leur propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à leur usage exclusif comme par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, et caetera.

Les parties privatives sont teintées de rouge aux plans annexés à l'acte de base.

Droits sur les choses privées.

Article 4 - § 1. - Parties privatives proprement dites.

1) Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement 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, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

3) Le ou les propriétaires de locaux contigus à un même niveau ou à des niveaux différents peuvent changer à leur gré à tout moment, la composition de leurs locaux privatifs, à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées, la totalité des quotités dans les parties et les dépenses communes attribuées aux locaux primitifs.

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

III.

Cette transformation pourra se faire sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble sans devoir recourir aux formalités prescrites au paragraphe suivant, pour autant bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

4) Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre-eux leurs caves par acte authentique soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un appartement peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire d'appartement la cave rattachée à titre privatif à son appartement.

§ 2. - Parties communes à l'intérieur d'un appartement.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'après l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier de même que le coût des travaux seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ceux-ci, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la Société Centrale d'Architecture.

§ 3. - Style et harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants et avec l'accord de l'architecte de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des magasins, appartements et autres locaux particuliers, des vitrines des magasins, des fenêtres, des balcons, volets et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la peinture.

§ 4. - Volets - Persiennes - T.S.F. - Téléphone.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale, délibérant à la majorité des trois quarts des voix.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil, de radiodiffusion ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des copropriétaires respectifs.

Les fils, accès et antennes devront obligatoirement être amenés par la cour intérieure en aéra.

S'il était installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la T.S.F. et la télévision ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation du même genre privée.

asins, vitri-
entre et pan-
publicitaire,

§ 5 Terrasses - Balcons.

Les terrasses et balcons s'étendant aux étages, à l'avant à l'arrière ou latéralement, sont choses communes. Mais la jouissance privative et exclusive en est réservée à l'appartement qu'ils desservent.

Parties communes.

Ouvertures.

Le proprié-
pourra pra-
même dans
urs mitoyens
ouvertures
faire commu-
er ses locaux
eux ou avec
maisons ou
es contigus,
condition
esse de res-
er les gaines
ne pas com-
ette la soli-
de l'immeu-
Ces travaux
ont être exé-
B sous la
alliance de
chitecte de
meuble.

Article 5. - § 1. - Principe

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements, dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

Cette valeur sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

Les parties communes ne sont pas teintées aux plans annexés à l'acte de base.

§ 2 - Etendue de la copropriété commune.

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, les gros murs de façade et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, poutres et solives qui soutiennent le plancher ou revêtement; les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-corps des balcons et terrasses; —————), les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, gaz, électricité, vide-poubelles) sauf, toutefois, la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux et servant à l'usage exclusif de ces locaux, la porte d'entrée, le hall, les locaux réservés à la conciergerie, les escaliers, la cage d'escalier, les paliers, le dégagement du sous-sol, l'ascenseur avec sa machinerie

la cage de l'ascenseur, les emplacements pour les compteurs, l'emplacement pour la cabine de sectionnement du courant électrique, la chaufferie, les chaudières, le tank à mazout, l'appareillage électrique des locaux communs, la toiture, les gaines des vide-poubelles, les descentes d'eau, en un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont 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.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

§ 3.- Quotités dans les parties communes.

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition annexé à l'acte de base.

§ 4. - Droits réels.

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 attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement greve de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Section II. - Service et administration de l'Immeuble.

Organes

Article 6.- 1.- L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs ; elle oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, sur tous points portés à l'ordre du jour.

2. - Il peut être fait appel par l'assemblée générale 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.

S'il n'est pas institué de gérant ou si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait les fonctions. En cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

4. Water Closet
Water closet en
sol au fond
pouvoir fait
de la con-
gerie. L'accès
water clo-
est étendu au
onnel employé
les magasins
2 et ce à
de servitu-
à profit de
deux magasins
arge de la co-
riété. S'autre
de ce water clo.
monétaire aux
conts de us
mme / st 2.

300
111
L'entité
CO
/

3. - Il existe en outre, un concierge.

Le fonctionnement, les pouvoirs et les obligations de ces divers organes seront précisés ci-après.

Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire.

Article 7. - 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; c'est cette assemblée qui approuve les comptes du gérant.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans la forme et les délais prescrits 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 un tiers des parties communes.

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

Composition

Article 8. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

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

Toutefois, s'il avait 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.

— 7 —

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 détermine.

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 pour toute autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables (ces derniers représentés comme de droit) soit à un usufruitier et à un nu 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 ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Il est toutefois permis à un époux de représenter d'office son conjoint, copropriétaire, sans mandat spécial.

Convocation - Ordre du jour - Bureau

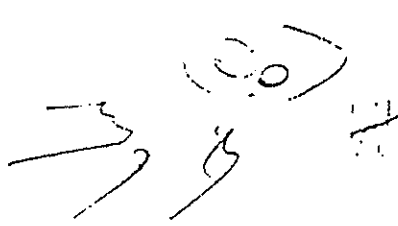
Article 9. - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

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

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 inscrits 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.

La première assemblée générale est présidée par le propriétaire du plus grand nombre de quotités et en cas d'égalité, par le plus âgé d'entre eux.



VIII.

Elle forme en son sein un bureau, pour le temps qu'elle détermine; ce bureau comprend un Président et un ou deux assesseurs. Ce bureau qui porte également le nom de "Conseil de Gérance" peut désigner un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée; ce secrétaire sera d'office le gérant.

Les copropriétaires ou leur représentant; signent en entrant en séance une liste de présence indiquant le nombre de quotités qu'ils possèdent, dans l'immeuble.

Validité des délibérations.

Article 10. - L'assemblée ne peut valablement délibérer que si elle réunit comme membres ayant voix délibérative, la moitié au moins des copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quotités.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée avec le même ordre du jour, le délai de convocation étant, cette fois, réduit à cinq jours au moins et huit jours au plus. Cette assemblée délibérera valablement quels que soient le nombre de copropriétaires et le nombre de quotités, présents ou représentés.

Voix - Majorité

Article 11. - Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur; en cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

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

(10)
R
111

Impôts.

X.

Article 15. - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Responsabilité civile.

Article 16. - La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) comme 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.

Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

Article 17. - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Recettes.

Article 18. - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion indiquée par le tableau de répartition des quotités dans les parties communes, annexé à l'acte de base.

Section IV. - Réparations et travaux. Principe.

Article 19. - Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf en ce qui concerne l'ascenseur.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

Réparations urgentes

Article 20. - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières crevées, et caetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

39-11

XI

Réparations indispensables mais non urgentes.

Article 21. - Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, qui forment aussi 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 sacrifice ou une amélioration quelconque.

Article 22. - Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois quarts des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

Modalités.

Article 23. - Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves pour toutes les réparations et nettoyage des parties communes.

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé la premier juillet au premier octobre.

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

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

Section V. - Assurances.

Principe

Article 24. - L'assurance tant des parties privatives (à l'exclusion des meubles) que des parties 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 des gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par

- 6 -

L'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale.

La première police d'assurance sera contractée par le constructeur de l'immeuble auprès d'une compagnie de premier ordre de son choix pour un délai maximum de dix ans.

Le gérant devra faire en matière d'assurances, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété, sauf en ce qui concerne l'ascenseur.

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

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Surprise.

Article 25. - Si une surprise 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 surprise sera à la charge exclusive de ce dernier.

Sinistres.

Article 26. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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

Utilisation des indemnités.

Article 27. 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.

(30)
11

XIII.

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 la 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 des voix.

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

Routefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux 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 désignent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, sous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé au comptant.

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 propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établie au tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes annexé à l'Acte de Base.

33

XIV F

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-dessus seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

Dérogations.

Article 28.- 1) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

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

Mobilier - Risques locatifs - Recours des Voisins.

Article 29 - Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, à une compagnie de premier ordre -----, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Assurances - Responsabilité

Article 30.- Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et, notamment, pour tout accident pouvant provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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 la proportion de leur quote-part dans les charges communes, sauf en ce qui concerne la prime pour l'ascenseur qui sera répartie en conformité au tableau spécial qui le concerne.

pour le con-
sierge

207
47

22

CHAPITRE II. - Règlement d'Ordre intérieur

Généralités

Article 31. - 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 par l'assemblée générale qu'à la majorité des trois quarts à 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 mis en vue dans un local à désigner par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufructiers et ayants-droit.

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

Section un - Entretien

Article 32. - Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis ----- devront être effectués aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant, par un entrepreneur unique.

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

Article 33. - Les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage. Ils devront justifier au gérant.

Section deux - Aspect

Article 34. - Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames,

- 4 -

ni linges ou autres objets quelconques. XV

Des rideaux seront placés aux fenêtres de la façade à rue.

Section trois - Ordre intérieur

Article 35.- Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

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

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

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

Article 36.- 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 ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

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

Article 37.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, des chats ou des oiseaux

et ce à titre de simple tolérance. 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 cent francs par jour de retard après 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.

159-2074

Article 38. - L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble

Il en sera notamment ainsi pour l'usage de l'ascenseur

Section quatre - Moralité - Tranquillité.

Article 39.- Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait celui des personnes de leur famille, des gens de service de leurs domestiques, 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 téléphonie 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 que 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'influencent pas sur la bonne réception radiophonique; aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

Article 40.- Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins de bon père de famille le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

de télévision

XVII!

Section cinq - Services généraux.

Eau - Gaz - Electricité - Force motrice.

Article 41. - Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz, et d'électricité pour les parties communes et pour chacun des appartements.

Les chaudières et l'ascenseur seront branchés sur des compteurs spéciaux " force motrice" distincts.

La consommation de ces compteurs incombe pour chaque appartement à l'occupant de celui-ci, pour les parties communes et les chaudières à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété et pour le compteur de l'ascenseur dans la proportion établie au tableau particulier annexé à l'acte de base.

Ascenseur

Article 42.- Les dépenses afférentes à l'ascenseur (consommation d'électricité, entretien, réparations, assurances et, le cas échéant, frais de renouvellement) incombent aux divers copropriétaires dans la proportion établie au tableau spécial annexé à l'acte de base.

Chauffage central - Circulation d'eau chaude.

Article 43.- L'immeuble est chauffé dans son ensemble par un système de chauffage général à eau chaude. Il existe également une distribution d'eau chaude avec compteurs particuliers.

Ces services fonctionnent suivant les directives du gérant, agissant lui-même en exécution des décisions du Conseil de gérance et de l'assemblée générale.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des chaudières et autres appareils de ces services (tuyauteries - radiateurs et caetera) sont répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la propriété.

Quant à la consommation du combustible, les frais en seront reportés entre les copropriétaires :

- a) pour le chauffage central, au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété
 - b) et pour l'eau chaude sur base des indices révélés par les compteurs volumétriques individuels.
- 1 3 3

Modifications

Article 44. - L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux ainsi que tout mode de répartition, autre que celui ci-avant prévu, des dépenses afférentes à ces services (eau - gaz - électricité - ascenseur - chauffage central - circulation d'eau chaude).

s vitrines-
re et le pan-
publicitaire
destinés à
alage et à
ublicité.

Section six - Destination des locaux.

Article 45. - Les magasins sont destinés à l'exploitation de commerces de luxe, dans le cadre du standing des commerces exercés dans le goulot de l'avenue Louise; ils peuvent également servir de bureaux ou de salles d'exposition.

Les appartements des étages sont en principe destinés à l'habitation mais ils peuvent également servir de bureaux, salles d'exposition ou magasins dans les conditions prévues à l'alinéa qui précède.

Article 46. - Il est interdit 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 porches d'entrées, escaliers et vestibules, sous réserve de ce qui sera dit ci-après.

Il est toutefois permis :

- a) d'apposer aux fenêtres des placards annonçant la vente ou la location de l'appartement;
- b) d'apposer à la porte de l'appartement et sur le portillon des boîtes aux lettres des plaques dont le modèle sera déterminé par l'assemblée générale; ces plaques pourront porter le nom de l'occupant, sa profession, l'étage de son appartement et, le cas échéant, les jours et heures de visite.

Une publicité particulière pourra être organisée pour les locaux occupés à des fins professionnelles commerciales ou non, par délibération de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix dans les conditions arrêtées par cette assemblée.

Pour les magasins au rez-de-chaussée, l'installation d'enseignes lumineuses ou non est dès à présent autorisée sur toute la surface des vitrines, intérieurement ou extérieurement.

En façade, Place Stéphanie, l'emplacement séparant le rez-de-chaussée du 1er étage est réservé à la "Galerie Louise" pour le placement éventuel d'enseignes ou panneaux lumineux ou non.

dispositions
seront prises
égard par la
venderesse
constructeur
coût de tiers
nt irrévoca-
nt l'assemblée
a.e.

Article 47. - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres et incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Il est de même formellement interdit de jeter dans le vide-poubelles des matières inflammables ou en décomposition.

Section sept - Gérance

Article 48. - Le conseil de gérance est composé ainsi qu'il est dit ci-avant du Président, ou, à son défaut, du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités et de un ou deux assesseurs.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative, à moins qu'il n'en fasse partie à un autre titre.

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

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

la majorité
trois quarts
voix; il sera

Article 49. - Le gérant sera élu par l'assemblée générale et révoqué
tant choisi parmi les propriétaires, ou en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est point appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 50. - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes, de son propre chef et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

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

Article 51. - Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble (en ce compris la toiture, les égouts et canalisations).

Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et administrations publiques; il fera rapport du 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 52. - Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il doit communiquer ces comptes avec les pièces justificatives à l'appui un mois à l'avance au conseil de gérance qui les vérifie et fait rapport à l'assemblée.

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 réparations 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'obstine à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz et de l'eau, du chauffage central et 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 façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de deux cents francs par jour de retard avec minimum de cinq cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné pour suites 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.

(Signature)

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 propriétaires 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.

Article 53. - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Section huit - Le Concierge

Article 54. - Un concierge sera ^{éventuellement} choisi par le gérant qui fixe sa rémunération avec l'approbation du conseil de gérance.

Le premier concierge sera choisi par le constructeur qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par gérant qui en réfère au conseil de gérance.

Il sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet, et aux frais de la communauté.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve envers les occupants de l'immeuble.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants ni exécuter des travaux dans les parties privatives; s'il est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

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

CO
39, 11

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, entrées, caves et dégagements;
- 2) évacuer les ordures ménagères;
- 3) recevoir les paquets et commissions;
- 4) surveiller et entretenir le chauffage et la circulation d'eau chaude;
- 5) surveiller les entrées et sorties de l'immeuble;
- 6) assurer la visite des appartements à vendre ou à louer;
- 7) et faire, en général, tout ce que le gérant lui commandera pour le service de l'immeuble.

Section neuf - Architecte de l'immeuble

Article 55.- Monsieur Emile Goffay, architecte, immatriculé Brabant numéro 1367, demeurant à Bruxelles, 443 avenue Louise, auteur des plans, est désigné comme architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra toujours procéder à la désignation d'un nouvel architecte de l'immeuble à la simple majorité des voix.

CHAPITRE III - Dispositions générales.

Clause compromissoire

Article 56.- Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui, elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

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

(5)
-3- 4

Règlement de Copropriété - Opposabilité
aux Tiers - Minute des Actes

Article 57.- Le Règlement de copropriété sera imprimé ou polycopié; des exemplaires seront soumis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Le règlement 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 les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Les premiers actes de vente seront dressés par le notaire de la société venderesse à l'intervention éventuelle du notaire de l'acquéreur.

La minute de ces actes sera confiée au notaire de la société venderesse de façon à assurer la conservation de toutes les minutes chez une seule Etude.

Election de Domicile

Article 58.- Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit censé être dans l'immeuble même.

Signé ne varietur

S.A. Entreprises
Van Rymanant

La S.A. GALERIE LOUISE

[Handwritten signatures and initials]

STATUT GENERAL

RÉGISSANT LA



Extrait de l'Acte de base, sous le régime de la copropriété, établi par
la SOCIÉTÉ D'ÉTUDE ET DE RÉALISATION DE LA GALERIE LOUISE
(en abrégé S. A. GALERIE LOUISE)

Siège social : 32a, avenue Louise à Bruxelles

-
- ★ Description générale des Bâtiments.
 - ★ Règlement général de Copropriété.
 - ★ Cahier général des charges régissant l'Entreprise.
 - ★ Ascenseurs.
 - ★ Servitudes et conditions particulières.
 - ★ Régimes particuliers à chacun des Groupes du complexe.

GROUPE I : La Galerie proprement dite.

Description.

Règlement de copropriété.

Règlement d'ordre intérieur.

Description des matériaux à mettre en œuvre.

GROUPE II : Les Garages.

Description.

Règlement de copropriété.

Règlement d'ordre intérieur.

Description des matériaux à mettre en œuvre.

GROUPE III : Le Building.

Description - Description des matériaux à mettre en œuvre.

Règlement de copropriété.

Règlement d'ordre intérieur.

GROUPE IV : Le Résidence Crespel.

RESIDENCE " GALERIE LOUISE II "

Ixelles.

ACTE DE BASE.

ANNEXE 4. -- TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES
DANS LE TERRAIN ET LES PARTIES COMMUNES.

Rez-de-chaussée :

Magasins nos 1 et 2
avec dépôt au sous-sol 88/1000

Local privatif No. 3 35/1000

Vitrines-montre : 6 x 1
et panneau publicitaire 6/1000

Etages :

Appartement type 1er au 5ème
134 x 5 670/1000

Appartement 6ème étage 122/1000

Appartement 7ème étage 79/1000

1000/1000

Signé ne varietur

S.A. Entreprises Van Rymenant

S.A. Galerie Louise

Enregistré me rôles sans renvoi
au 3^{ème} Bureau des Actes Civils et Successions de
Bruxelles le 6 juillet 1957
vol 1 folio 10 case 6
Reçu Guillaume Paris

Le Receveur, ai

Description générale des Bâtiments

Section Ière — Description du complexe général

La « GALERIE LOUISE » est un complexe de bâtiments désigné aux présentes sous cette appellation quand il s'agit de l'ensemble des bâtiments. Ce complexe est lui-même divisé en quatre groupes distincts désignés aux présentes sous les appellations respectives :

- GROUPE I : La Galerie proprement dite.
- GROUPE II : Les Garages.
- GROUPE III : Le Building.
- GROUPE IV : La Résidence Crespel.

La « GALERIE LOUISE » s'étend derrière l'immeuble portant à l'avenue Louise les nos 32 à 48a, en bordure des cours postérieures. Implantée dans l'entière du terrain entre voisins, elle se développe jusqu'à la rue Crespel où elle débouche au no 45. Elle englobera, après constructions et aménagements, la galerie d'accès (Galerie Flat transformée), frappée d'une servitude de passage à son profit.

De l'avenue Louise, on accède à la « GALERIE LOUISE » par un passage connu actuellement comme étant la « Galerie Flat », qui prend accès au 32a de l'avenue Louise, sur un développement de 5 m. de large sur 3 m. de haut environ. Ce passage sera transformé par la S. A. GALERIE LOUISE pour l'harmoniser avec la décoration générale de la Galerie proprement dite (groupe I) avec laquelle il sera soudé pour réaliser une entrée homogène.

La « GALERIE LOUISE » disposera également d'une sortie sur la rue Crespel, no 45, d'un développement de 6 m. 60 de large sous la Résidence Crespel (groupe IV) qui y sera édifié. Cette sortie sera aménagée, partie pour accès des voitures aux Garages (groupe II), partie pour piétons à l'usage du complexe général.

GROUPE I :

LA GALERIE PROPREMENT DITE

Cette Galerie comporte, un rez-de-chaussée, un entresol, un premier sous-sol couvrant l'entière du terrain entre murs voisins; elle pourra comporter un deuxième et un troisième sous-sol et elle englobera la galerie d'accès à rue, frappée d'une servitude de passage à son profit.

La Galerie proprement dite est éditée dans le dessein d'y établir un centre commercial important, qui réunira de multiples magasins, débits et autres. Des voies d'accès à ces divers locaux ont été prévues et se distinguent sous les appellations suivantes :

Au rez-de-chaussée :

- La GALERIE LOUISE, constituée par la galerie d'accès (ancienne Galerie Flat);
- L'ETOILE, étant la prolongation de la galerie d'accès — des premiers locaux contigus aux bâtiments à rue — et se développant en une vaste rotonde jusqu'au Passage Saint-Honoré;
- Le PASSAGE VENDÔME, reliant l'Etoile au Passage Rivoli;
- Le PASSAGE RIVOLI, reliant le Passage Vendôme au Passage Saint-Honoré, une placette tenant lieu de charnière;

Section IIème — Modifications à la description et aux plans

Ainsi que cela est prévu au Règlement général de copropriété, ces divers groupes de bâtiments sont, en principe, indépendants les uns des autres, sous réserve des communautés et servitudes dont il est question à ce même règlement.

Ils peuvent être construits simultanément ou même successivement à plus ou moins brève échéance.

Le Groupe IV peut même être détaché de la « GALERIE LOUISE » et rattaché à un immeuble voisin de la rue Crespel, soit que le terrain sur lequel il sera édifié ne fasse pas partie de la « GALERIE LOUISE », soit que la S. A. GALERIE LOUISE renonce à l'accession, en ce qui concerne les constructions qui seront érigées par un tiers à front de la rue Crespel, au dessus du rez-de-chaussée; de toute façon, ce rez-de-chaussée sera grevé d'une servitude de passage au profit de la « GALERIE LOUISE » dans les conditions déterminées à l'Acte de Base.

Section IIIème — Groupe I' — La Galerie proprement dite

La Galerie proprement dite comprend : le rez-de-chaussée, l'entresol, deux ou trois sous-sols.

En dehors de l'escalier partant de l'Etoile vers le premier sous-sol, la Galerie proprement dite (groupe I) comporte deux cages d'escalier, l'une avec ascenseurs reliant le rez-de-

— Le PASSAGE SAINT-HONORE, reliant l'Etoile au Passage Rivoli, la même placette tenant lieu de charnière.

Au premier sous-sol :

- La ROTONDE DES CHAMPS-ELYSEES, établie sous l'Etoile;
- Le PASSAGE DE LA MADELEINE, reliant la Rotonde des Champs-Élysées à un grand local prévu comme pouvant être un restaurant;
- Le PASSAGE DES TUILERIES, reliant la Rotonde des Champs-Élysées à une placette.

GROUPE II :

LES GARAGES

Les boxes de garage s'étendent sur la presque totalité de la Galerie proprement dite, en retrait de 9 m. sur l'alignement établi en bordure des cours de l'immeuble du 32 au 48a de l'avenue Louise.

Ces boxes de garage comportent deux niveaux désignés sous les appellations : le niveau inférieur et le niveau supérieur.

L'accès des voitures et piétons se fait par la rue Crespel.

Lorsque la Galerie proprement dite (groupe I) sera construite, les Garages (groupe II) disposeront, en outre, d'un accès pour piétons dans la Galerie proprement dite (groupe I) et d'une cage d'escalier complétée par des ascenseurs, prévue pour le cas de la construction du Building (groupe III).

GROUPE III :

LE BUILDING

Ces locaux s'étendent sur une partie de la toiture des Garages (groupe II); ils forment un rectangle d'environ 48 m. de largeur sur 18 m. de profondeur. Le restant de la toiture des Garages (groupe II) constitue une terrasse, éventuellement à l'usage exclusif du Building (groupe III).

Les locaux du Building (groupe III) prennent leur accès à l'avenue Louise par la Galerie proprement dite (groupe I), à laquelle ils sont reliés par une cage d'escalier avec ascenseurs. Cette cage d'escalier et les ascenseurs desservent en même temps les Garages (groupe II).

Ces locaux ne peuvent être construits que si la Galerie proprement dite (groupe I) existe, à travers laquelle ils auront accès à l'avenue Louise.

Le Building (groupe III) pourra avoir une hauteur de 18 m. environ et comporter cinq niveaux au plus.

GROUPE IV :

LA RESIDENCE CRESPER

Ce Résidence, qui a accès à l'avenue Louise à travers la Galerie proprement dite (groupe I), pourra être établi à front de la rue Crespel, au-dessus de la dalle couvrant le rez-de-chaussée, celui-ci, d'une hauteur de 8 m. environ, étant réservé à l'entrée carrossable des Garages (groupe II) et à l'accès pour piétons du complexe général (cfr. infra).

Il résulte de ce qui précède que la description plus détaillée qui sera donnée dans les Sections qui vont suivre, de même que les plans annexés à l'Acte de base, n'ont rien de définitif. Seules sont immuables la configuration des parties vendues — établie ne varier au plan qui sera annexé à chaque acte de vente — les voies d'accès et la destination de l'ensemble des locaux de la « GALERIE LOUISE », sous réserve des pouvoirs des Assemblées générale et particulières des copropriétaires.

La composition des parties communes et des parties privatives n'a, par contre, rien de définitif; elle pourra être modifiée, même au cours des travaux de construction, en exécution des règlements des autorités compétentes ou dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière du complexe.

Sous ces réserves, il va être procédé, dans les Sections qui suivent, à une description plus détaillée des bâtiments.

desservant éventuellement pas le deuxième niveau de Garages (groupe II).

Il existe, en outre, une cage d'escalier dans le Passage Vendôme, côté Rivoli, allant du rez-de-chaussée au premier et deuxième sous-sols, en plus d'une cage d'escalier dans le Passage Rivoli réunissant le rez-de-chaussée, au premier sous-sol, d'une part, à l'entresol et à la sortie vers la rue Crespel, d'autre part.

Parties communes

- Le rez-de-chaussée comprend :
- L'ETOILE, donnant accès au passage vers l'avenue Louise avec départ d'escalier vers le premier sous-sol;
 - Le PASSAGE VENDÔME, reliant l'Etoile au Passage Rivoli avec, à la jonction du Passage Rivoli, un escalier vers les premier et deuxième sous-sols;
 - Le PASSAGE RIVOLI, reliant le Passage Vendôme au Passage Saint-Honoré, avec à la jonction du Passage Saint-Honoré, un escalier privatif donnant accès à un local en premier sous-sol, et un autre donnant accès à l'entresol d'une part (sortie de la « GALERIE LOUISE » sur la rue Crespel) et, d'autre part, à un local privatif;
 - Le PASSAGE SAINT-HONORÉ reliant l'Etoile au Passage Rivoli, avec, d'une part, le hall d'entrée du Building (groupe III) et des Garages (groupe II) avec cage d'escalier et ascenseurs, et, d'autre part, le hall de service vers le Résidence Crespel (groupe IV), avec cage d'escalier

et ascenseur vers ce Résidence et les premier et deuxième sous-sols.

L'entresol comprend :

- Pailier avec l'arrivée de l'escalier du rez-de-chaussée et sortie vers la rue Crespel (côté Passage Rivoli);
- Pailier de l'escalier vers le Résidence Crespel (groupe IV) et passage de service avec monte-charges vers la sortie rue Crespel;

Le premier sous-sol comprend :

- La Rotonde des Champs-Élysées avec arrivée de l'escalier du rez-de-chaussée;
- Le Passage des Tuileries.
- Le Passage de la Madeleine.

Le deuxième sous-sol comprend :

- Local machinerie et chaufferies;
- Locaux d'exploitation.
- Cage d'escalier et d'ascenseur côté Résidence Crespel (groupe IV).

Parties privatives

Le rez-de-chaussée, l'entresol et les sous-sols constituent un ensemble de locaux privatifs commerciaux, dont la configuration est donnée aux plans annexés à l'Acte de base. La composition de ces locaux est variable au gré des amateurs et de la S.A. GALERIE LOUISE, sous réserve des droits acquis par des tiers.

Section IVme — Groupe II - Les Garages

Les Garages (groupe II) comportent deux niveaux. Chacun de ces niveaux comprend :

Parties communes

- Voies carrossables périmétriques (reliées entre elles par rampe intérieure);
- Cage d'escalier et ascenseurs vers le Building (groupe III) et la Galerie proprement dite (groupe I - rez-de-chaussée);

- Cage d'escalier et ascenseur vers le Résidence Crespel (groupe IV) et passage de service avec monte-charges vers la Galerie proprement dite (groupe I).

Parties privatives

- Ensemble de locaux privatifs à usage de poste de lavage et de graissage;
 - Boxes de garage.
- La composition de ces locaux est variable, ainsi qu'il est dit plus haut.

Section Vme — Groupe III - Le Building

Parties communes

- La cage d'escalier et ascenseurs;
- Les dégagements.

Parties privatives

Chacun de ces niveaux comprend des locaux privatifs dont la configuration et la composition seront fixées de façon définitive dans les divers actes de vente.

Section VIme — Groupe IV - Le Résidence Crespel

Ainsi que cela est prévu au Règlement général de copropriété, ce groupe peut être détaché de la « GALERIE LOUISE »

La description en sera donnée dans la description particulière de ce groupe.

Règlement général de copropriété

Chapitre I - Exposé général

Le présent RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ, établi dans le cadre de l'article 577bis du Code Civil (loi du 8 juillet 1924) comprend deux parties :

Le STATUT DE L'IMMEUBLE, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et éventuellement la reconstruction de l'immeuble, s'impose en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs dans l'immeuble. Il est opposable à tous par la transcription sur les registres de la Conservation des hypothèques de l'arrondissement de Bruxelles; il est immuable à défaut d'accord unanime des copropriétaires dans la mesure où il concerne la répartition des quotités dans les choses communes.

Le RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel mais s'impose à tous ceux qui seront titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance dans l'immeuble à quelque titre que ce soit. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine; ces modifications ne doivent pas être soumises à la transcription.

Le présent RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ s'applique à l'ensemble du complexe de bâtiments que constitue la « GALERIE LOUISE ». Il peut être complété par des règlements particuliers aux divers groupes de bâtiments qui composent ce complexe.

Chapitre II - Statut du complexe «Galerie Louise»

Section Ière - Construction et conservation

Article premier. — ARCHITECTE ET ENTREPRISE. — L'Architecte du complexe est M. EMILE GOFFAY, architecte, demeurant avenue Louise, 443, à Bruxelles, auteur des plans (Br. N° 1387). Si M. Goffay est dans l'impossibilité d'exercer sa fonction pour une cause quelconque, il sera pourvu à son remplacement par les soins de la gérance.

L'Architecte du complexe a une mission générale de main-

tien et de sauvegarde de l'unité artistique de la « GALERIE LOUISE »; il doit veiller également à ce que la solidité des bâtiments, leur conservation et par voie de conséquence la sécurité de leurs occupants ne puissent être compromises par le fait des copropriétaires ou de leurs ayants droit.

Pour permettre à l'Architecte du complexe d'accomplir efficacement cette double mission, aucune modification,

aucune installation, fût-ce même dans les parties privatives; ne pourra être entamée sans avoir reçu son autorisation préalable et écrite.

L'Architecte du complexe puise dans les présentes dispositions le pouvoir de faire arrêter ou démolir tous les travaux entrepris ou exécutés en méconnaissance de la règle établie ci-avant. Ses décisions seront guidées par l'unique préoccupation de l'intérêt général de la « GALERIE LOUISE » sans pouvoir porter atteinte aux droits acquis par les copropriétaires.

Section. II^{me} - Propriété privative - propriété commune

Art. 3. — PRINCIPLE. — L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque copropriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisiblement à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Art. 4. — RENONCIATION A L'ACCESSION. — Pour donner une base légale indiscutable à cette division en parties privatives et parties communes, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 563 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux :

a) au bien dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

b) aux quotités du même bien dans les parties communes. Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

De son côté, la Société vendresse renonce purement et simplement à l'accession en ce qui concerne uniquement la partie du terrain dont elle se réserve la propriété exclusive dans les conditions qui seront déterminées ci-après.

Elle se réserve de même de renoncer à l'accession pour toutes les constructions qui seraient érigées par un tiers d'accord avec elle.

Art. 5. — COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES. — La « GALERIE LOUISE » est un complexe de bâtiments comprenant quatre groupes nettement distincts et désignés respectivement :

GROUPE I : La Galerie proprement dite.

GROUPE II : Les Garages.

GROUPE III : Le Building.

GROUPE IV : La Résidence Crespel.

Ces groupes sont en principe indépendants les uns des autres sous réserve des communautés et servitudes dont il sera question ci-après; leur construction peut être simultanée mais elle peut aussi être successive à plus ou moins longue échéance.

Si l'un ou l'autre de ces groupes n'était pas construit, les locaux communs destinés à lui servir d'accès pourraient devenir parties privatives susceptibles comme telles d'être vendues séparément; il en serait notamment ainsi dans le Groupe I des cages d'escaliers avec ascenseurs donnant accès aux Groupes II, III et IV.

Le Groupe IV peut être rattaché à un immeuble voisin rue [illegible], dans les conditions précisées à l'Acte de Base. La « GALERIE LOUISE » ne comprendra dans cette hypothèse que trois groupes de bâtiments : la Galerie proprement dite, les Garages et le Building.

La détermination des parties privatives est donnée à titre indicatif dans la « Description générale des bâtiments » et aux plans annexés à l'Acte de base, sur lesquels elles sont matérialisées de rouge.

La Société vendresse peut, sous le contrôle et la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, même au cours des travaux, changer la composition des parties privatives pour autant qu'elle respecte les droits acquis par des copropriétaires, l'aspect et la destination de l'ensemble des locaux de la « GALERIE LOUISE ».

L'emplacement et la configuration des parties privatives vendues ne seront définitivement arrêtés que dans les actes de vente auxquels demeurera annexé chaque fois un plan particulier.

Les parties privatives sont désignées dans le présent règlement et dans les autres documents annexés à l'Acte de base par le terme générique « local privatif »; elles sont plus spécialement désignées dans chacun des groupes par les termes : « local privatif commercial » ou « vitrine publicitaire » pour le groupe I; « box de garage » ou « station de lavage et graissage » pour le groupe II; « bureau » ou « appartement » pour les groupes III et IV.

Art. 6. — ETENDUE DE LA PROPRIÉTÉ PRIVATIVE. — Chaque partie privative comporte les parties constitutives du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou parquet ou revêtement, les cloisons intérieures avec leurs portes, la mitoyenneté des murs et cloisons séparant entre eux les locaux privatifs, les fenêtres sur rues et sur cours avec leurs volets, persiennes et arde-corps, s'il en existe; les parties vitrées des portes et

Art. 2. — STYLE ET HARMONIE. — Aucune décision pouvant avoir une incidence quelconque sur le style ou l'harmonie du complexe ne pourra être prise qu'avec l'accord de l'Architecte et celui de la gérance.

Il en sera notamment ainsi de l'aspect architectural de la « GALERIE LOUISE » en ce compris la décoration et l'éclairage, les portes d'entrée, les vitrines et contre-vitrines et de façon générale de toutes les parties d'un local privatif visibles de l'extérieur et cela même en ce qui concerne la peinture.

fenêtres; les portes-pailières, les portes des garages; les canalisations intérieures avec leurs compteurs; les installations sanitaires particulières; le plafonnage du plafond avec sa décoration, les enduits et la décoration intérieure, et plus généralement tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leurs copropriétaires et occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à un usage personnel et exclusif (par exemple compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, téléphone sans fil, télévision et autres).

Art. 7. — DROITS SUR LES CHOSSES PRIVÉES.

Paragraphe premier. — PARTIES PRIVATIVES PROPRESMENT DITES.

a) Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son local privatif dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, dépendances comprises, 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 copropriétaires.

Il est rappelé à ce sujet que la surcharge maximum des divers locaux est précisée au *Cahier général des charges* régissant l'entreprise.

b) Il est interdit aux copropriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer au paragraphe suivant.

c) Sous réserve d'une réglementation particulière à un groupe de bâtiments, il est permis au copropriétaire de plusieurs locaux privatifs contigus au même niveau ou à des niveaux différents, de les réunir en un local unique, à condition d'attribuer à ce dernier la totalité des quotités attachées aux divers éléments qui le composent tant dans les parties communes que dans les dépenses et charges communes de quelque nature qu'elles soient.

Cette autorisation existe même si les locaux à réunir font partie de groupes différents.

Le tout sous réserve de ce qui a été dit ci-avant de l'intervention de l'Architecte de l'immeuble.

§ 2. — PARTIES COMMUNES A L'INTERIEUR D'UN BIEN PRIVATIF.

Les travaux de modification à des parties communes à l'intérieur d'un bien privatif ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des 3/4 des voix.

Le coût de ces travaux incombera au copropriétaire qu'ils fait exécuter, sauf autorisation contraire de l'Assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

Le tout sous réserve de ce qui a été dit ci-avant de l'intervention de l'Architecte de l'immeuble.

§ 3. — TELEPHONE. — T. S. F. — TELEVISION.

Le téléphone peut être installé dans les parties privatives; il en est de même des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision. Le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T. S. F. ou la télévision ou des tubes à éclats pour le téléphone, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre mais qui serait de caractère privé.

§ 4. — OUVERTURES VERS LES PROPRIÉTÉS VOISINES.

La S. A. GALERIE LOUISE est autorisée à pratiquer dans les séparations, mitoyennes ou autres, vers les propriétés voisines des ouvertures pour faire communiquer ses locaux privatifs ou les passages avec d'autres propriétés ou passages contigus à condition de respecter l'ossature des bâtiments, les gaines, conduites, etc., et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Cette même autorisation pourra être accordée à d'autres copropriétaires ou à leurs locataires si les premiers y consentent, par l'Assemblée générale qui pourra subordonner l'octroi de cette autorisation à des conditions particulières.

Le tout sous réserve de ce qui a été dit ci-avant de l'intervention de l'Architecte de l'Immeuble.

§ 5. — DÉPENDANCES.

Il existe dans la « GALERIE LOUISE » des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes mais qui auront le caractère de dépendances d'autres éléments privatifs; elles ne pourront être vendues qu'à des copropriétaires de l'immeuble.

Ces dépendances seront déterminées dans la « Description de l'immeuble » ou dans la « Réglementation particulière » à chaque groupe du complexe.

§ 6. — JOUISSANCE PRIVATIVE DES TERRASSES.

Ainsi qu'il sera prévu ci-après, les terrasses sont choses communes.

La S. A. GALERIE LOUISE se réserve expressément le droit d'attribuer la jouissance privative et exclusive de l'une ou l'autre de ces terrasses à tel ou tel élément privatif.

Il en est notamment ainsi de la terrasse surmontant les groupes II et III qui pourront recevoir n'importe quelle affectation compatible avec le statut général de la « GALERIE LOUISE » et les règlements des autorités compétentes (parking pour voitures automobiles — jardins privés ou affectés à une exploitation commerciale — solarium — etc...).

L'attribution de cette jouissance privative entraîne pour son bénéficiaire les obligations corrélatives suivantes :

— celle de procéder, à ses frais, à l'aménagement de la terrasse sur laquelle s'étendra son droit privatif et exclusif;

— celle d'assurer son entretien en ce compris les grosses réparations;

— et celle enfin de prendre les mesures utiles pour éviter tous dégâts que pourrait occasionner l'exercice de son droit, notamment aux constructions en dessous de la terrasse et, le cas échéant, de répondre des dégâts occasionnés du chef de cette jouissance.

Art. 8. — PARTIES COMMUNES. — Il existe deux sortes de parties communes :

— les PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES : qui ressortissent à l'ensemble du complexe de bâtiments;

— les PARTIES COMMUNES SPÉCIALES ou PARTICULIÈRES : qui ressortissent à chacun des groupes de bâtiments en particulier.

Art. 9. — LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES comprennent : le sol, à l'exception de la partie dont la Société intéressée vendresse s'est réservée la propriété exclusive; tout ce qui regarde l'ossature des bâtiments, savoir : les fondations, les colonnes, les poutres en béton armé; les vides entre les groupes I - II et III; la mitoyenneté intérieure des murs séparatifs vers les propriétés voisines (la Société vendresse se réservant la mitoyenneté extérieure de ces mêmes murs); les gaines et souches de cheminées de chauffage, aérage et autres; le réseau général d'égouts comprenant les chutes et ventilations principales, aériennes ou souterraines, à l'exclusion des égouts privés; les canalisations et conduites générales de toutes natures (eau, gaz, électricité, ventilation, Vacuum Cleaner, chauffage central) avec leur machinerie; les locaux réservés pour les services communs, les locaux d'administration générale; la servitude de passage vers l'avenue Louise, la sortie vers la rue Crespel. De façon générale, toutes les parties qui ne sont pas privatives mais qui sont au contraire communes d'après la loi du 8 juillet 1924 et les usages, pour autant qu'elles servent à l'ensemble de la « GALERIE LOUISE » et des divers groupes de bâtiments qui la composent, indistinctement.

C'est cette notion de service ou d'utilité à l'ensemble de la « GALERIE LOUISE » qui sert de critère pour déterminer si une partie commune est générale ou spéciale. — En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par la gérance et l'Architecte de l'immeuble.

Art. 10. — LES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES sont au contraire des parties communes servant à l'usage exclusif d'un seul groupe de bâtiments. Ce sont par exemple : les murs de façade, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (à l'exclusion des garde-corps, volets et persiennes); les hourdis; la mitoyenneté des murs séparatifs vers les groupes voisins (horizontalement ou verticalement); les couloirs, dégagements, cages d'escalier et ascenseurs entrées, halls d'entrée; les installations particulières de chauffage central, eau froide, eau chaude, gaz, électricité, etc...; les raccordements aux conduites et canalisations générales; les chutes de vide-poubelles et cheminées de chauffage ou d'aération particulière; les locaux des compteurs particuliers.

Des parties communes peuvent enfin être particulières à deux groupes. Il en est ainsi par exemple de la cage d'escalier avec ascenseurs reliant le groupe I aux groupes II et III : elle est particulière à ces trois groupes.

Les parties communes sont teintées de bleu ou mauve aux plans annexés à l'Acte de base.

La composition de ces parties communes, notamment l'emplacement des divers locaux qui les composent, n'a rien de définitif; elle pourra être modifiée même au cours des travaux de construction en exécution de règlements des

autorités compétentes ou dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble.

Seuls sont immuables la configuration des parties privatives vendues — déterminée au plan annexé à l'acte de vente — les voies d'accès, leur aspect et la destination de l'ensemble des locaux de la « GALERIE LOUISE », le tout sous réserve des pouvoirs des Assemblées générale et particulières.

Les toitures, terrasses ou dalles sont soumises au régime suivant :

— celles surmontant les groupes III et IV sont particulières à chacun de ces groupes;

— la dalle surmontant le groupe I est particulière à ce groupe dans la partie qui n'est pas recouverte par les constructions du groupe II; dans cette dernière partie, elle appartient : la moitié supérieure au groupe II et la moitié inférieure au groupe I;

— la dalle surmontant le groupe II est, en principe, particulière à ce groupe dans toute son épaisseur, sauf la moitié supérieure qui appartient :

a) à la communauté générale de la « GALERIE LOUISE » pour la partie de cette dalle recouverte par les constructions du groupe III, en dessous du vide prévu entre ce groupe et le groupe II;

b) au groupe III : sur le restant de l'étendue des constructions du groupe III jusqu'à la limite de celles-ci avec l'entrée carrossable vers la rue Crespel;

c) au groupe IV : dans la mesure où les constructions de ce groupe recouvriraient cette dalle;

— la dalle au dessus du vide existant entre les groupes II et III appartient : la moitié inférieure à la communauté générale et la moitié supérieure au groupe III.

Les parties communes aussi bien générales que spéciales sont divisées en quotités attribuées aux parties privatives (locaux commerciaux, garages, appartements ou bureaux).

Ces quotités sont acceptées par tous comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement; elles pourront toutefois être modifiées moyennant l'accord unanime de tous les copropriétaires.

Art. 11. — DIVISION DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES. — Les parties communes générales sont divisées en 100.000èmes. Ces 100.000èmes sont répartis entre les deux premiers groupes dans les proportions suivantes :

GROUPE I : Galerie proprement dite ..	84.000
GROUPE II : Garages	16.000
	100.000

Si le Groupe III est construit, cette répartition se fera comme suit, l'allocation primitive des deux premiers groupes étant ramenée respectivement à 72.500 et 13.200 :

GROUPE I : Galerie proprement dite ..	72.500
GROUPE II : Garages	13.200
GROUPE III : Building	14.300

100.000

Si le Groupe IV est construit, cette répartition se fera comme suit, l'allocation primitive des trois premiers groupes étant ramenée respectivement à 71.000, 13.000 et 14.000 :

GROUPE I : Galerie proprement dite ..	71.000
GROUPE II : Garages	13.000
GROUPE III : Building	14.000
GROUPE IV : Résidence Crespel	2.000

100.000

Le tableau récapitulatif de répartition des parties communes générales entre les divers groupes de bâtiments s'établit donc comme suit, suivant que seront construits deux groupes, trois groupes ou quatre groupes :

	2 groupes	3 groupes	4 groupes
GROUPE I Galerie proprement dite	84.000	72.500	71.000
GROUPE II Garages	16.000	13.200	13.000
GROUPE III Building		14.300	14.000
GROUPE IV Résidence Crespel			2.000
	100.000/	100.000/	100.000/
	100.000me	100.000me	100.000me

Aussi longtemps que l'un ou l'autre des groupes de bâtiments ne sera pas pris en charge par les copropriétaires, la répartition des quotités se fera exclusivement entre les autres groupes sur la base arrêtée ci-avant, de façon à ce qu'à tout moment les 100.000 cent millièmes soient entièrement répartis.

Chaque acte de vente déterminera la fraction de quotités dans les parties communes générales attribuée à l'élément privatif vendu. Mais en aucune façon l'ensemble des quotités attribuées aux divers éléments privatifs d'un groupe de bâtiments ne pourra dépasser l'allocation ci-dessus prévue au profit de ce groupe tout entier.

Art. 12. — **DIVISION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES.** — Les quotités dans les parties communes générales attribuées à chacun des groupes de bâtiments sont elles-mêmes subdivisées au sein de chacun de ces groupes entre les divers éléments qui le composent. C'est ainsi que les cent millièmes réservés à la *Galerie proprement dite* sont subdivisées entre les divers locaux commerciaux qui la composent et deviennent ainsi des quotités dans les parties communes spéciales à la *Galerie proprement dite* (GROUPE I).

Cette subdivision a lieu de façon à ne pas modifier le numérateur de la fraction de quotités dans les parties communes générales attribuées à un élément privatif : ce numérateur reste constant, qu'il s'agisse de parties communes générales ou de parties communes spéciales. Seul le dénominateur change : au dénominateur 100.000 est substitué le nombre global des quotités attribuées au groupe dont fait partie l'élément privatif envisagé.

En supposant par exemple qu'un box de garage dispose de 130/100.000èmes dans les parties communes générales, il disposera de 130/18.000èmes dans les parties communes spéciales à son groupe. Le numérateur de la fraction des quotités reste constant, seul le dénominateur général a changé.

Art. 13. — **ATTRIBUTION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.** — Ainsi que cela est prévu ci-avant, chaque acte de vente déterminera de façon précise et définitive la description de l'élément privatif vendu et la fraction de quotités dans les parties communes à lui attribuée.

Ce qui reste immeuble dès à présent et ne peut être modifié qu'avec l'accord unanime des copropriétaires, c'est la participation de chaque complexe de bâtiments projetés dans les parties communes générales.

Art. 14. — **PARTAGE DES PARTIES COMMUNES. — DROITS REELS.** — La propriété des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes en dépend.

Art. 15. — **SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.** — Ces quatre groupes de bâtiments sont la propriété de la Société vendeuse qui les fait construire ou en autorise la construction sur un terrain lui appartenant.

La Société vendeuse a été amenée fréquemment à établir à charge de l'un ou de l'autre de ces groupes de bâtiments au profit des autres et même dans chacun de ces groupes, sur certains éléments au profit des autres, un état de choses qui reconstituerait une servitude si les fonds appartenaient à des propriétaires différents.

L'acte de base opérant la division juridique de la propriété, ces servitudes prennent effectivement naissance et trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi : des vues et jours; des servitudes de passage pour les sorties de secours conformément aux prescriptions des autorités compétentes; des communautés d'escaliers, ascenseurs, chauffage, ventilation, écoulements des eaux pluviales et résiduelles, chutes des vidè-poubelles, conduites d'eau, gaz, électricité, téléphone, etc...; de l'utilisation des parties communes pour l'éclairage, la ventilation, l'insonorisation de locaux privatifs; de l'utilisation de l'entrée carrossable vers la rue Crespel et des parties communes en général pour l'entrée et la sortie d'accessoires de tous genres servant à l'exploitation d'un local privatif comme par exemple de décors pour une salle de spectacles; du passage et placement des tuyauteries, appareils et installations de toutes sortes nécessaires à l'exploitation d'un local; du placement de plaques indicatrices; du placement de tanks à mazout, de pompes pour eaux résiduelles, de pompes à essence avec réservoirs, du percement de puits, et de façon générale de toutes les communautés ou servitudes établies sur un groupe au profit des autres ou au sein d'un même groupe sur un élément au profit des autres, que révéleront

les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux. Cette notion de servitude peut même exister sur un élément d'un groupe au profit d'un élément d'un autre groupe.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront obligatoirement déferés à l'arbitrage de l'Architecte de l'immeuble; ses décisions seront souveraines et à l'abri de tous recours, tant ordinaires qu'extraordinaires.

Art. 16. — **DESTINATION DES LOCAUX.** — Les locaux privatifs de la « GALERIE LOUISE » doivent, en principe, recevoir la destination suivante :

— **GROUPE I :** ces locaux seront affectés à un usage commercial.

Ils pourront servir notamment de : locaux d'administration (banque, agent de change, services publics), magasin, taverne, bar, restaurant, salle d'exposition, salon de thé, salle de spectacles, institut de beauté, salon de coiffure, dancing, etc..., cette énumération étant purement exemplative.

De toute façon, l'exploitation qui sera faite dans ces locaux, devra être de hautes tenues et qualité, s'inspirant à titre exemplatif du standing des commerces établis dans le goulot de l'avenue Louise.

— **GROUPE II :** ces locaux sont destinés à des boxes de garage privés ou à des stations de lavage et graissage.

— **GROUPE III :** ces locaux sont destinés à des bureaux, locaux commerciaux ou professionnels ou des appartements.

— **GROUPE IV.** — Ces locaux sont destinés à des appartements, des bureaux ou des locaux commerciaux ou professionnels.

Le Règlement particulier de chaque groupe déterminera avec précision la destination des locaux du groupe.

Art. 17. — **VOIES PRIVEES. — INALIENABILITE. — SERVITUDE DE PASSAGE.** — Le terrain constituant l'assiette des voies privées du groupe I, sur sa hauteur et sa largeur, tel qu'il est délimité aux plans annexés à l'Acte de base, est exclu du régime de la copropriété auquel est soumis le restant du terrain; il reste la propriété personnelle et exclusive de la S. A. GALERIE LOUISE.

Constituant les voies d'accès aux locaux privatifs commerciaux du groupe I et aux autres groupes de bâtiments, ce terrain est inaliénable si ce n'est au profit de l'ensemble des copropriétaires de la « GALERIE LOUISE » à titre de partie commune ou au profit des pouvoirs publics dans l'hypothèse où ces voies seraient incorporées dans la voirie publique. Ce terrain est également frappé comme fonds servant à titre perpétuel et gratuit d'une servitude de passage pour piétons au profit des locaux commerciaux riverains et des locaux compris dans les groupes de bâtiments II, III et IV, fonds dominants.

Sous cette double réserve, ces voies privées restent la propriété de la S. A. GALERIE LOUISE qui pourra en jouir comme bon lui semble dans le respect des droits acquis par les copropriétaires et les tiers.

Les appellations données à ces voies, sur les plans et aux descriptions, pourront être modifiées par la S. A. GALERIE LOUISE.

En dehors de la mission de gestion et de police intérieure qui lui sera dévolue ci-après au titre de la gérance, la S. A. GALERIE LOUISE pourra, à l'instar d'une union de commerçants, promouvoir dans ces voies toutes les activités susceptibles de contribuer au bon renom de la « GALERIE LOUISE » et à la prospérité de ses occupants.

Elle pourra, à cette fin, organiser dans ces voies des festivités de toutes natures et procéder à toutes installations ou aménagements attractifs, publicitaires ou non.

Ces divers aménagements et manifestations devront répondre aux critères de hautes tenues et qualité imposés à toutes les activités exercées dans la « GALERIE LOUISE »; ils ne pourront être organisés qu'avec l'accord de la gérance. Les dépenses et recettes à en provenir feront la perte ou le profit de la société organisatrice; à moins que, sur proposition de cette dernière, l'Assemblée particulière au Groupe I, ne décide, à la majorité des trois quarts des voix, d'en supporter les charges et d'en retirer les bénéfices.

Section III^{me} — Administration de l'immeuble

Paragraphe premier. — **GENERALITES.**

Art. 18. — **L'ASSEMBLEE GENERALE** des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Art. 19. — **DES ASSEMBLEES.** — Il existe deux sortes d'assemblées :

— **LES ASSEMBLEES PARTICULIERES** à chaque groupe de bâtiments réunissant tous les copropriétaires de ce groupe : elles sont compétentes pour toutes les questions d'intérêt commun particulières à un Groupe.

— **L'ASSEMBLEE GENERALE** réunissant les membres des bureaux des Assemblées particulières; elle est exclusivement compétente pour les dépenses et les travaux affectés aux parties communes générales telles que ces parties ont été définies ci-avant et pour toutes les questions d'intérêt général.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est ou non de la compétence de l'Assemblée générale, la décision sera prise par la gérance à laquelle est exclusivement réservé le droit de convoquer cette Assemblée.

Des Assemblées particulières à deux ou plusieurs groupes peuvent délibérer conjointement sur des questions d'intérêt commun à ces groupes.

Art. 20. — **DELIBERATIONS.** — L'Assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires présents, représentés ou absents : l'Assemblée générale, tous les copropriétaires de la « GALERIE LOUISE » indistinctement ; l'Assemblée particulière, tous les copropriétaires du groupe.

§ 2. — L'ASSEMBLEE PARTICULIERE

Art. 21. — **ASSEMBLEE STATUTAIRE.** — L'Assemblée particulière statutaire se tient d'office chaque année dans un des locaux de la « GALERIE LOUISE », le deuxième mardi du mois de décembre, à 15 heures.

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

Cette Assemblée a pour objet essentiel l'approbation des comptes du gérant.

Art. 22. — **ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.** — En dehors de cette réunion obligatoire, l'Assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'Assemblée ou de la gérance aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant au moins un tiers des parties communes.

En cas d'inaction de la gérance pendant plus de huit jours, l'Assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires dûment mandaté pour tous ceux qui exigent la réunion dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Art. 23. — **CONVOCACTION.** — Sauf le cas d'urgence à motiver au procès-verbal de la réunion, les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée à la poste ; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première Assemblée n'est pas en nombre, une seconde Assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins et de huit jours francs au plus.

Art. 24. — **ORDRE DU JOUR.** — L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points inscrits 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.

Art. 25. — **COMPOSITION.** — L'Assemblée particulière se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

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

Toutefois s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'Assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leur 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 à l'Assemblée et d'y voter en son lieu et place.

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 détermine.

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 trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables — ces derniers, représentés comme de droit — soit à un usufruitier et à un nu 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 ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Art. 26. — **PRESIDENT.** — 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 est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Art. 27. — **BUREAU.** — Le bureau est composé du Président et des deux assesseurs et, à défaut du Président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

Le Bureau ainsi formé désigne un secrétaire, qui peut être

pris hors de l'Assemblée ; ce secrétaire sera d'office le gérant, à moins qu'il ne soit déjà membre du Bureau.

Ce Bureau porte également le nom de *Conseil de gérance*, dont les attributions seront précisées ci-après.

Art. 28. — **LISTE DE PRESENCE.** — Il est tenu une feuille ou une liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Art. 29. — **VALIDITE DES DELIBERATIONS.** — L'Assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires du groupe sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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 la moitié des voix.

Si l'Assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle Assemblée sera convoquée dans le délai ci-avant réduit de cinq jours au moins et huit jours francs au plus avec le même ordre du jour et délibérera quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre des quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Art. 30. — **NOMBRE DE VOIX.** — Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

Art. 31. — **MAJORITES.** — Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires 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.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

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

De façon générale, sauf stipulation contraire, les décisions relatives à la jouissance des choses communes sont prises à la majorité simple des voix du groupe, celles relatives au gros œuvre, au style et à l'harmonie de l'immeuble et celles modifiant le présent Règlement à la majorité des trois quarts des voix, et celles modifiant la répartition des quotités dans les choses communes à l'unanimité des voix.

Art. 32. — **REGISTRE DES DELIBERATIONS.** — **EXTRAITS.** — Les délibérations de l'Assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande.

Lorsqu'elles modifient le présent Règlement ou la répartition des quotités dans les choses communes, les délibérations doivent être constatées dans un procès-verbal notarié soumis à la transcription.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement de celui-ci à l'endroit désigné par l'Assemblée pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde ; il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

§ 3. — L'ASSEMBLEE GENERALE

Art. 33. — **L'ASSEMBLEE GENERALE** dont la compétence exclusive a été établie ci-avant se réunit sur convocation de la gérance qui a seule qualité pour la convoquer.

Elle se compose des membres du Bureau (Président et assesseurs) de chacun des groupes qui en sont membres de droit ; la gérance y est également représentée avec voix consultative seulement si elle n'est pas membre de droit.

Sauf le cas d'urgence à motiver au procès-verbal de la réunion, la convocation contenant l'ordre du jour est adressée sous pli recommandé à la poste aux membres du Bureau de chaque groupe trente jours francs d'avance de façon à permettre à ceux-ci de réunir entretemps l'Assemblée particulière de leur groupe.

Cette Assemblée particulière réunie et délibérant comme prévu ci-avant sur les points portés à l'ordre du jour de l'Assemblée générale donnera mandat impératif à ses délégués de voter à cette assemblée dans un sens déterminé.

L'Assemblée générale est présidée par le Président du Groupe I, assisté des Présidents des autres groupes comme assesseurs ; le Bureau est complété par un secrétaire qui est d'office le gérant à moins qu'il n'en soit déjà membre à un autre titre.

Elle n'est valablement constituée que si tous ses membres sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Elle peut délibérer valablement, quel que soit le nombre des quotités dans les parties communes générales représentées.

Les délégués de chaque groupe votent pour le nombre total des quotités dans les parties communes attribuées à leur groupe.

L'Assemblée générale statutaire, qui a, notamment, pour objet l'approbation des comptes de la gérance, se réunit chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jour, lieu et heure fixés par la gérance. En dehors de cette réunion obligatoire l'Assemblée générale est convoquée par la gérance

chaque fois que celle-ci le juge opportun ou lorsqu'elle en est requise par le Bureau d'un groupe au moins.

Pour le surplus, l'Assemblée générale se réunit, délibère et décide en conformité aux usages dans les assemblées délibérantes et aux règles arrêtées ci-avant pour l'Assemblée particulière pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans le présent article.

§ 4. — LA GERANCE.

Art. 34. — PRINCIPE. — L'administration et la surveillance de la « GALERIE LOUISE » de même que l'exécution des décisions des Assemblées sont confiées à la gérance.

La gérance est composée de un ou plusieurs gérants choisis par l'Assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Si la gérance est confiée à une personne morale, celle-ci désignera un organe dûment mandaté qui la représentera vis-à-vis des tiers et des copropriétaires; c'est cet organe qui est désigné dans le présent règlement sous le nom de « le gérant ».

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités dans les parties communes générales en fait les fonctions; en cas d'égalité, ce droit est dévolu au plus âgé.

La mission de la gérance est salariée; le montant de sa rémunération est fixé par l'Assemblée générale.

Dans l'accomplissement de cette mission, la gérance peut s'attacher les concours rémunérés qu'elle jugera indispensables (employés, surveillants, femmes d'ouvrages, concierges, liftiers, chauffeurs, etc...) sous le contrôle des Conseils de gérance.

Elle peut également édicter des Règlements de police intérieure, chaque fois qu'elle le jugera opportun.

Art. 35. — MISSION. — La gérance a une double mission : MISSION DE POLICE INTERIEURE dans les voies privées de la « GALERIE LOUISE ». Elle doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Elle pourra, dans ce but, édicter un règlement obligatoire pour tous les occupants de la « GALERIE LOUISE » sur la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des magasins, cages d'escalier et des ascenseurs, l'éclairage, etc.; elle pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

MISSION D'ADMINISTRATION ET D'ENTRETIEN s'étendant à toutes les parties communes. Elle doit notamment, sans que cette énumération soit limitative : a) Veiller au bon entretien de l'immeuble (toitures, égouts, canalisations, nettoyage...), fixer de son chef les travaux de réparation urgents, exécuter les travaux qui seraient décidés par l'Assemblée ou le Conseil de gérance, assurer les approvisionnements nécessaires (combustible, etc...); b) Engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire à l'accomplissement de sa mission; c) Désigner l'architecte de l'immeuble dans le cas où l'auteur de plans serait dans l'impossibilité d'exercer cette fonction; d) Instruire les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ainsi que les contestations entre copropriétaires, faire rapport au Conseil de gérance et à l'Assemblée qui décidera des mesures à prendre. Elle devra en cas d'urgence prendre elle-même toutes les mesures conservatoires nécessaires; e) Souscrire tous contrats d'assurance; f) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes; g) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après; h) Présenter trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier, et annuellement aux Assemblées statutaires les comptes généraux.

Le tout sous le contrôle et la surveillance des Conseils de gérance.

Art. 36. — GERANCE STATUTAIRE. — La gérance est confiée à la S. A. LA GALERIE LOUISE qui devra l'exercer dans les limites et avec les pouvoirs établis ci-avant avec le soul constant d'assurer le bon renom de la « GALERIE LOUISE » et la prospérité de ses occupants. Elle ne pourra lui être retirée que pour motif grave.

Section IVme — Répartition des

Art. 39. — PRINCIPE. — Les charges communes comprennent, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre dans la « GALERIE LOUISE ».

Il y a des charges communes générales et des charges communes spéciales suivant qu'elles sont relatives à l'ensemble de la « GALERIE LOUISE » ou à l'un des groupes de bâtiments; il peut même y avoir des charges communes relatives à plusieurs groupes du complexe.

Le principe de base est qu'une dépense doit être supportée par le groupe auquel elle profite.

C'est ainsi que doivent notamment être considérées comme :

A. — CHARGES COMMUNES GENERALES. — a) Les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales; b) les frais d'administration générale; c) les frais de chauffage

Si cette Société estimait à un moment donné devoir pour une raison quelconque renoncer à cette mission, elle devra l'assurer jusqu'au moment où, en conformité aux dispositions du présent règlement, elle aura pourvu à la désignation d'un nouveau gérant par l'Assemblée générale. Il sera également loisible à la S. A. LA GALERIE LOUISE de faire apport de ses droits de gérance à toute autre personne physique ou morale spécialisée et apte à reprendre ses devoirs.

Art. 37. — CONSEIL DE GERANCE. — Le Bureau de chaque Assemblée particulière constitué comme il est dit ci-avant et complété par le gérant — qui y assiste avec voix consultative à moins qu'il n'en soit déjà membre à un autre titre, — forme le Conseil de gérance de chaque groupe. Ce conseil n'existe qu'à l'échelon des groupes.

Il a pour mission la surveillance de la gestion du gérant, l'examen des comptes de celui-ci sur lesquels il fait rapport à l'Assemblée particulière et la décision à prendre en ce qui concerne les réparations indispensables mais non urgentes.

Il doit veiller essentiellement à ce que les dépenses communes soient réduites dans toute la mesure du possible.

Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix. Pour le surplus, son fonctionnement est régi par les règles en usage dans les conseils d'administration des sociétés anonymes.

Art. 38. — PROVISION POUR LES DEPENSES COMMUNES. — Pour faire face aux dépenses communes, le gérant est autorisé à réclamer une provision aux copropriétaires. Le montant de cette provision sera fixé par le Conseil de gérance.

Le Conseil de gérance fixera également, s'il le juge opportun, les sommes à verser par les copropriétaires, pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires ainsi que le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Si un copropriétaire s'obstina à ne pas verser la provision réclamée par le gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du Conseil de gérance, bloquer les services communs (électricité, gaz, eau, chauffage et éventuellement distribution d'eau chaude) desservant le local privatif du défaillant.

Cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par jour avec minimum de cinq cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le copropriétaire 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 fonctions.

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 intérêts 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 le local privatif 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.

charges et recettes communes

page (réparations, entretien, combustible) pour autant qu'il soit général; d) les primes d'assurance d'intérêt général; e) les frais de ventilation, si elle est générale.

B. — CHARGES COMMUNES SPECIALES. — a) Les frais d'entretien des parties communes spéciales; b) les primes d'assurance particulières à chaque groupe; c) les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des chaudières, ascenseurs et autres appareils et ceux de consommation de combustible ou d'énergie relevés sur des compteurs spéciaux, pour le groupe auquel servent les appareils.

Art. 40. — REPARTITION. — 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. Sauf convention contraire, la participation dans les charges communes prend cours à compter de la réception.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autres que celles prévues ci-après pour les ascenseurs et celles qui seraient prévues dans les *Règlements particuliers* aux divers groupes de bâtiments.

L'Assemblée peut, à tout moment, décider l'installation d'un compteur particulier pour n'importe quel service (eau, gaz, électricité, chauffage, ventilation, distribution d'eau chaude) dans n'importe quel local privatif ou dans un groupe et ce aux frais du copropriétaire ou du groupe intéressé qui supportera, outre les frais d'installation et de location de ce compteur, la consommation individuelle.

Le rapport entre l'index relevé à ce compteur particulier et la dépense totale afférente au service envisagé sera souverainement établi par l'installateur de ce service.

Ce même droit existe, dans les mêmes conditions, pour tout copropriétaire qui désire avoir un index particulier de sa consommation individuelle.

Les dates et heures de mise en fonctionnement des divers services généraux seront arrêtées par la gérance, sous le contrôle du Conseil de gérance de chaque groupe.

§ I. — EAU — GAZ — ELECTRICITE.

S'il existe des compteurs particuliers, la location et la consommation individuelles incombent à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes. S'il n'existe qu'un compteur général, la location et la consommation sont considérées comme dépenses communes pour le ou les groupes desservis par le compteur.

§ II. — CHAUFFAGE CENTRAL, DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE, VENTILATION.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement des chaudières et de tous appareils de même que la consommation de combustible ou d'énergie seront répartis entre les divers groupes intéressés et au sein de ceux-ci entre les divers copropriétaires proportionnellement à l'énergie ou au combustible utilisé.

Section Vme — Réparations et travaux.

Art. 45. — PRINCIPE. — Les réparations et travaux aux choses communes seront supportées par tous les copropriétaires s'il s'agit de choses communes générales ou par les copropriétaires du groupe intéressé s'il s'agit de choses communes particulières à un groupe du complexe, et ce dans la proportion des quotités qui leur sont attribuées dans ces choses communes.

Pour les ascenseurs, la répartition est réglée de façon particulière, conformément au tableau annexé à l'Acte de base.

Ces réparations et travaux sont répartis en 3 catégories : *réparations urgentes* — *réparations non urgentes mais indispensables* — *réparations et travaux non indispensables*.

Ils ne peuvent être entrepris que sous la surveillance et avec l'accord de l'Architecte de la « GALERIE LOUISE ».

Art. 46. — REPARATIONS URGENTES. — Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, puits, cheminées, etc., le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Art. 47. — REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES. — Ces réparations sont décidées par le Conseil de gérance qui sera juge du point de savoir si une réunion de l'Assemblée particulière est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie. S'il s'agit de réparations intéressant la « GALERIE LOUISE » toute entière, la décision sera prise par l'Assemblée générale.

Section Vme — Assurances.

Art. 50. — PRINCIPE. — L'assurance, tant des choses privées (à l'exclusion des objets mobiliers de toute nature) que des choses communes, sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par l'Assemblée générale.

La première police d'assurance sera contractée par la Société vendeuse auprès d'une Compagnie belge de premier ordre de son choix.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion 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. A défaut de quoi le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Cette répartition sera faite souverainement par les divers installateurs, chacun en ce qui le concerne; elle sera rap-
pelée dans les divers actes de vente.

§ III. — ASCENSEURS.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des ascenseurs de même que la consommation d'électricité relevée par des compteurs spéciaux sont répartis entre les divers copropriétaires conformément au tableau annexé à l'Acte de base.

Art. 41. — IMPOTS. — A moins que les impôts relatifs au complexe la « GALERIE LOUISE » ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes.

Art. 42. — RESPONSABILITE CIVILE. — La responsabilité du fait du complexe la « GALERIE LOUISE » (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges du complexe 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.

Art. 43. — AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE. — Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Art. 44. — RECETTES. — Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les choses communes.

Le principe est le même que pour les dépenses : la recette profite à celui qui la procure. C'est ainsi que s'il s'agit d'une recette provenant des parties communes générales, elle bénéficie à tous les copropriétaires et s'il s'agit d'une recette provenant de parties communes spéciales à un groupe de bâtiments, elle bénéficie aux copropriétaires de ce groupe.

Art. 48. — REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUE. — Ces travaux et réparations devront être demandés par la gérance ou par des copropriétaires possédant au moins un quart des quotités et seront soumis à une Assemblée extraordinaire générale ou particulière suivant qu'ils intéressent tous les groupes ou certains d'entre eux.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des 9/10^{es} des voix. Toutefois ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les 3/4 des voix, si ceux-ci s'engagent à supporter personnellement la dépense.

Art. 49. — MODALITES. — Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations et travaux qui auront été décidés d'après les règles qui précèdent. Ils devront donner accès, par leurs locaux, pour toutes ces réparations et travaux, de même que pour le nettoyage et l'entretien des parties communes.

Si les copropriétaires des locaux privatifs ou leurs occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur local à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom, l'adresse et le no de téléphone devront être portés à la connaissance du gérant de manière telle que l'on puisse avoir accès à leurs locaux privatifs si la nécessité s'en faisait sentir.

Ce mandataire ne pourra jamais être le gérant.

Art. 51. — POLICES. — Chacun des copropriétaires aura droit, à ses frais, à un exemplaire des polices.

Art. 52. — SURPRISES. — Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Il en sera de même de tout tarif particulier à un groupe du complexe; c'est ce groupe qui supportera le supplément de prime.

Art. 53. — UTILISATION DES INDEMNITES. — 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 la 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 des copropriétaires n'en décide autrement; à la majorité des trois quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'Assemblée 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 déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux 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 acquiescer, 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 la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera comulés de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes 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 dans les choses communes.

En cas de destruction totale ou partielle, ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'Assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

Art. 54. — *DEROGATIONS*. — a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; b) les copro-

priétaires 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 auprès de la même Compagnie à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Ce même droit appartient aux copropriétaires d'un groupe pour le groupe entier.

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

Art. 55. — *OBJETS MOBILIERS — RISQUES LOCATIFS — RECOURS DES VOISINS*. — Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes ses objets mobiliers (meubles, marchandises, etc...) de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Cette police sera contractée auprès de la Compagnie assurant les bâtiments.

A titre, exceptionnel, la gérance pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre Compagnie, à la condition que celle-ci prenne l'engagement envers elle de l'aviser aussitôt recommandé à la poste, quinze jours d'avance, au moins, de toute cause mettant fin au contrat ou en suspendant les effets; elle pourra même, dans ce cas, contracter aux frais de l'intéressé une contre assurance auprès de la Compagnie assurant les bâtiments.

Art. 56. — *ASSURANCES RESPONSABILITE*. — Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'Assemblée le jugera utile et notamment pour tout accident pouvant arriver au personnel ou provenir de l'état du bâtiment ou 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 la gérance, sous le contrôle de l'Assemblée.

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes, sauf en ce qui concerne la prime pour les ascenseurs qui sera répartie en conformité au tableau particulier pour ces derniers annexé à l'Acte de base.

Section VII^{me} — Dispositions générales

Art. 57. — *CLAUSE COMPROMISSOIRE*. — Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation et l'application du présent Règlement de copropriété entre copropriétaires ou entre copropriétaires et gérant seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord par M. le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles sur requête de la partie la plus diligente.

Le compromis arbitral liera la partie défaillante quoique régulièrement sommée.

L'arbitre statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui; elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

L'Assemblée générale pourra supprimer la présente clause compromissoire à la majorité des 3/4 des voix.

Art. 58. — *OPOSABILITE AUX TIERS*. — Le présent Règlement général de copropriété s'applique à l'ensemble de la « GALERIE LOUISE ».

Il est imprimé. Des exemplaires en seront remis à toute personne intéressée au prix fixé par le gérant.

Il sera transcrit en entier dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété ou de jouissance relatifs à l'immeuble ou à tout le moins, ces actes devront contenir la mention que les intéressés en ont eu connaissance et qu'ils sont subrogés par le seul fait d'être copropriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

Art. 59. — *REGLEMENTS DE COPROPRIETE PARTICULIERS*. — Chacun des groupes du complexe pourra faire l'objet d'un Règlement de copropriété particulier qui sera annexé au premier acte de vente d'un élément privatif faisant partie de ce groupe.

Ce Règlement particulier participera de la nature du Règlement général au point de vue opposabilité aux tiers.

Chapitre III — Règlement d'ordre intérieur du complexe «Galerie Louise»

Art. 60. — *REGLEMENTS D'ORDRE INTERIEUR*. — La jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun feront l'objet d'un Règlement d'ordre intérieur.

Il pourra y avoir un Règlement d'ordre intérieur général et des Règlements d'ordre intérieur particuliers à chaque groupe du complexe.

Ils peuvent être modifiés par décision ou de l'Assemblée générale ou des Assemblées particulières aux groupes à la majorité des 3/4 des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux registres respectifs des procès-verbaux des Assemblées; elles devront en outre être insérées dans un livre spécial dénommé « Livre de Gérance » tenu par le gérant et contenant d'un même contexte le Règlement de copropriété, le Règlement d'ordre intérieur et les modifications à l'un et à l'autre. Ce livre ou un duplicata devra être conservé dans un local à désigner par le gérant et communiqué sans déplacement à toute personne intéressée.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention de l'acquéreur d'une manière toute particulière sur l'existence de ce «Livre de

gérance» et l'inviter à en prendre connaissance. L'acquéreur, en effet, par le seul fait d'être copropriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce «Livre de gérance» et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

Art. 61. — *MINUTE DES ACTES DE VENTE*. — Les actes de vente des éléments privatifs de la «GALERIE LOUISE» seront reçus par le notaire de la Société vendeuse. À l'intervention du notaire de l'acquéreur.

Pour assurer la conservation des minutes chez un seul notaire, la garde de celles-ci sera confiée au notaire détenteur de la minute de l'Acte de base.

Art. 62. — *ELECTION DE DOMICILE*. — Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles; faute de quoi ce domicile sera, de plein droit, censé élu dans l'immeuble même. Il sera toutefois loisible aux parties de faire toutes sommations ou significations au domicile réel ou au domicile élu dans l'acte de vente.

Cahier Général des Charges régissant l'entreprise

Chapitre I - Exposé général

Article premier. — **OBJET.** — « LA GALERIE LOUISE » étant en voie de construction, le contrat intervenu avec les acquéreurs comporte deux opérations distinctes :

a) une vente des quotités indivises dans les parties communes (terrain et constructions) ainsi que des constructions privatives déjà édifiées;

b) un contrat d'entreprise ayant pour objet la construction et le parachèvement des parties privatives acquises par l'acquéreur et des parties communes. Le parachèvement des parties privatives peut éventuellement être exclu du contrat.

Ces deux opérations régies par des conditions distinctes sont réalisées l'une avec la S. A. GALERIE LOUISE (vente) et l'autre avec le ou les entrepreneurs chargés par la S. A. GALERIE LOUISE de l'édification des constructions.

A compter de son acquisition, l'acquéreur devient « Maître de l'ouvrage » vis-à-vis de ces entrepreneurs qui prendront vis-à-vis de lui la qualité d'« Entrepreneur général » ou de « Sous-traitant » suivant le cas.

Art. 2. — **ACTE DE VENTE.** — Les modalités de la vente sont précisées dans l'acte authentique de vente.

Art. 3. — **LE CONTRAT D'ENTREPRISE** est basé sur :

a) les **PLANS** annexés à l'acte de base admis par le Maître de l'ouvrage et, le cas échéant, sur le **PLAN PARTICULIER** annexé à l'acte d'acquisition.

Il est convenu à ce sujet que l'Entrepreneur ou l'Architecte peuvent, en cours de construction, apporter à ces plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les parties communes (emplacement des conduites, canalisations et appareils généraux, locaux d'administration et de surveillance, etc.).

Les cotes figurant à ces plans sont celles entre maçonneries, plafonnage non compris. Elles ne sont données qu'à titre de renseignement. Une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution sans aucune indemnité; si la différence était supérieure, elle ne pourrait jamais servir de base à une action en résolution, sauf si elle dépassait cinq pour cent en moins en côté ou en surface, mais elle pourrait servir de base à une indemnité proportionnelle à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution. On tiendra compte dans le calcul de la surface totale bâtie de la partie privative du local telle qu'elle figure au plan et la surface réelle à l'exécution, en ayant pour base le prix du local fixé à l'acte authentique de vente; l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

b) la **DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX** mis en œuvre, en qualité et ordonnance.

L'Entrepreneur pourra néanmoins remplacer certains matériaux par des matériaux similaires mais à la condition expresse que le coût des matériaux employés par lui en remplacement ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont il devra justifier le cas échéant.

c) la **DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE** et le présent **CAHIER DES CHARGES**, annexés tous deux à l'acte de base de la « GALERIE LOUISE ».

Art. 4. — **LES OBLIGATIONS RECIPROQUES DU MAITRE DE L'OUVRAGE ET DE L'ENTREPRENEUR** sont les suivantes :

Le Maître de l'ouvrage doit payer le prix convenu et réceptionner les travaux.

L'Entrepreneur doit : a) se conformer aux plans, description des travaux et cahier des charges, observer les règles de l'art de bâtir et s'inspirer de l'usage des lieux pour tout ce qui n'est pas prévu au contrat; b) terminer les travaux dans le délai convenu; c) répondre de la perte ou de la détérioration de la chose par suite de négligence ou de malice jusqu'au moment de la réception des travaux, dans la mesure déterminée par le contrat et par la loi.

Ces obligations sont précisées ci-après.

Chapitre II - Nature du contrat d'entreprise - Modifications

Art. 8. — **PRIX.** — Le prix de l'entreprise est fixé dans l'acte authentique ou le contrat d'entreprise.

Il est payable par l'Acquéreur, Maître de l'ouvrage, au comptant, ou suivant l'échelle de paiement arrêtée à ces documents et basée sur l'état d'avancement des travaux.

Art. 5. — **SURCHARGE DES PLANCHERS EN BETON ARME.** — Les planchers seront calculés pour pouvoir résister avec sécurité aux surcharges suivantes :

a) **Toitures — terrasses non accessibles :**

Surcharge mobile	100 kg/m ²
Béton de pente et couverture	100 kg/m ²
Isolant et plafonnage	80 kg/m ²

Surcharge totale 280 kg/m²

b) **Toitures — terrasses accessibles :**

Surcharge mobile	250 kg/m ²
Pavement	100 kg/m ²
Béton de pente	100 kg/m ²
Isolant et plafonnage	80 kg/m ²

Surcharge totale 530 kg/m²

Pour le calcul des poutres et colonnes, la surcharge mobile sera réduite à 175 kg/m².

c) **Planchers pour les appartements et bureaux :**

Surcharge mobile	200 kg/m ²
Revêtement du sol et plafonnage	100 kg/m ²

Surcharge totale 300 kg/m²

Pour le calcul des poutres et colonnes, la surcharge mobile sera réduite à 150 kg/m².

d) **Planchers pour les garages :**

Surcharge mobile	500 kg/m ²
Revêtement du sol	25 kg/m ²

Surcharge totale 525 kg/m²

Pour le calcul des poutres et colonnes, la surcharge mobile sera réduite à 400 kg/m².

e) **Planchers pour les entresols des magasins :**

Surcharge mobile	300 kg/m ²
Revêtement du sol et plafonnage	80 kg/m ²

Surcharge totale 380 kg/m²

Pour le calcul des poutres et colonnes, la surcharge mobile sera réduite à 200 kg/m².

f) **Planchers pour le salon de thé et la salle d'exposition de l'entresol, pour tous les locaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} sous-sol :**

Surcharge mobile	400 kg/m ²
Revêtement du sol et plafonnage	125 kg/m ²

Surcharge totale 525 kg/m²

Pour le calcul des poutres et colonnes, la surcharge mobile sera réduite à 300 kg/m².

g) **Escaliers et paliers :**

Surcharge mobile	400 kg/m ²
Revêtement et plafonnage	125 kg/m ²

Surcharge totale 525 kg/m²

Art. 6. — **DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX A METTRE EN ŒUVRE.** — La description des travaux et des matériaux à mettre en œuvre sera donnée dans une notice séparée, particulière à chacun des groupes, tant pour les parties communes que pour les parties privatives.

Art. 7. — **GENERALITES — DROIT COMMUN.** — L'entreprise constitue un forfait relatif à prix global et sera régie par le Cahier général des charges dit « Annexe I » de l'Association Royale des Architectes de Bruxelles, 1946, pour autant que les clauses de ce cahier des charges ne soient pas modifiées ou contredites par les données du présent Cahier des charges ou ne soient pas d'application en raison même du but poursuivi dans la réalisation des bâtiments projetés.

L'annexe II « Conditions techniques » du dit Cahier Général des charges complètera pour autant que de besoin les conditions spéciales relatives à la description des matériaux à mettre en œuvre.

En cas de discordance entre les indications des plans et autres pièces et documents se rapportant à l'entreprise et la description des matériaux, ce sont les données de cette dernière qui seront de règle.

Ce prix a été fixé compte tenu du prix actuel de la main-d'œuvre et des matériaux.

Eu égard à la majoration possible de ces éléments ou de l'un d'eux, il est convenu entre parties que le prix de vente ou la partie de ce prix restée due pourra lui-même être aug-

menté dans la même proportion pour les travaux restant à accomplir, compte tenu de ce que, dans le prix de vente, la main-d'œuvre intervient pour la moitié et les matériaux pour l'autre moitié (et ce par une estimation forfaitaire acceptée par les parties).

Cette augmentation proportionnelle du prix de l'entreprise aura lieu dans les conditions suivantes : a) salaires : la hausse des salaires et des charges sociales sera établie à suffisance de droit par la production des dispositions légales ou réglementaires; b) matériaux : la hausse du prix des matériaux devra être de 10 % au moins; les parties prennent comme référence, à cet égard, la *Mercuriale des Matériaux* éditée mensuellement par le Ministre des Travaux Publics.

Sous cette réserve, le prix de l'entreprise est invariable une fois fixé, quels que soient les dépenses et imprévus que l'Entrepreneur devra s'imposer pour l'exécution de l'ouvrage et ce conformément aux conditions du marché. L'Entrepreneur déclare s'être rendu parfaitement compte de la nature du terrain, des travaux à effectuer et des conditions à remplir.

L'Acquéreur pourra se libérer du seul risque fondé sur la hausse éventuelle des matériaux en payant, dès l'origine, la totalité du prix de vente, moyennant quoi la Société vendeuse prendra ce risque à sa charge exclusive.

Ces réserves mises à part, le prix de vente constitue un forfait relatif à prix global; il est invariablement fixé quelles que soient les dépenses que l'Entrepreneur devra s'imposer pour l'exécution de l'ouvrage.

Art. 9. — MODIFICATIONS. — L'entreprise ne perdra pas ce caractère de forfait si, à la demande du Maître de l'ouvrage, il est apporté des modifications dans la partie privative du local privatif vendu, durant l'exécution du contrat.

En sera de même si, à leur demande, les divers copropriétaires des parties communes de l'immeuble, agissant conformément au *Règlement de copropriété* délégué, durant l'exécution du contrat, apportent des modifications aux parties communes.

Dans les deux cas, les parties devront se mettre d'accord, par écrit, sur l'objet des modifications, sur leur coût et le délai supplémentaire que l'exécution des modifications entraînera, sur la diminution ou l'augmentation du prix forfaitaire.

Il est entendu que les suppressions qu'un copropriétaire peut demander dans son local privatif ne peuvent excéder frs 6.000,— par local.

Chapitre III - Obligations du Maître de l'ouvrage

Art. 11. — LES OBLIGATIONS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE SONT LES SUIVANTES :

Paragraphe premier. — MISE A DISPOSITION DES PARTIES INDIVISES DU TERRAIN. — Le Maître de l'ouvrage mettra les quotités indivises du terrain et les constructions déjà érigées dont il sera devenu propriétaire par l'acquisition qu'il en a faite, à la libre disposition de l'Entrepreneur et de ses sous-traitants, afin d'assurer une exécution coordonnée des travaux. Il devra prêter son concours chaque fois qu'il en sera requis, même par simple lettre.

2. — PAIEMENT DU PRIX. — Il devra payer strictement le montant convenu pour l'entreprise aux époques prévues à la convention.

Il est spécialement à remarquer que l'objet du *Contrat d'entreprise* passé par le Maître de l'ouvrage comporte, vis-à-vis des autres copropriétaires, l'obligation de construire tout le groupe de bâtiments dont fait partie son local.

La collectivité ou communauté de tous les copropriétaires de l'immeuble est intéressée à la bonne marche des travaux; celle-ci ne peut être assurée que si l'Entrepreneur reçoit d'une manière ponctuelle, la part contributive de chacun des Maîtres de l'ouvrage.

C'est pourquoi, un Maître de l'ouvrage ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, retarder un paiement à faire; le cas échéant, il devra, s'il le juge bon, faire le paiement sous réserve de ses droits.

En cas de retard de paiement, l'intérêt courra de plein droit au profit de l'Entrepreneur au taux de six pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au règlement.

De plus, après une mise en demeure par exploit d'huissier restée infructueuse durant huit jours francs, toutes les sommes dues sur le *Contrat d'entreprise* deviendront immédiatement exigibles et productives d'intérêts au taux de six pour cent l'an depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Le tout sans préjudice à tous autres recours.

En outre, vu l'attitude portée aux intérêts de la collectivité, l'Assemblée des copropriétaires convoquée et délibérant conformément au *Règlement de copropriété*, pourra prendre contre le copropriétaire défaillant telles sanctions qu'elle jugera opportunes, comme lui imposer une astreinte, qui ne pourra dépasser cinq cents francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'Assemblée par lettre recommandée.

Cette décision sera prise à la simple majorité.

Ces modifications qui devront avoir reçu l'agrément préalable de l'Architecte de l'immeuble ne pourront pas nuire ou porter préjudice à la solidité de la construction et seront confirmées par écrit à l'Entrepreneur. Elles seront gratuites pour autant qu'elles n'entraînent pas le Constructeur à des frais ou dépenses supplémentaires mais feront, dans le cas contraire, l'objet d'une facture séparée; cette facture sera envoyée d'abord sous forme d'une facture *pro forma*.

Si le ou les Maîtres de l'ouvrage ne font aucune objection dans les cinq jours de l'envoi de cette facture *pro forma*, ils seront censés l'agréer et s'obliger à en payer le coût.

Si, par contre, le Maître de l'ouvrage a des objections à faire il devra les présenter dans ledit délai et donner ses instructions en conséquence.

Quand aucune instruction n'est donnée par le Maître de l'ouvrage, les travaux seront exécutés suivant le programme type.

L'ordre d'exécution des modifications devra toujours être envoyé à l'Entrepreneur au moins vingt jours avant la date prévue pour l'exécution du travail, afin qu'il puisse prendre ses dispositions en conséquence.

Si le Maître de l'ouvrage voulait encore faire des modifications avec un préavis moindre que les vingt jours prévus, il lui sera donné satisfaction dans la mesure du possible. Il sera, dans ce cas, procédé de la manière suivante : écrit demandant la modification, facture *pro forma* et agrégation tacite par l'expiration d'un délai de cinq jours, à défaut d'agrégation expresse.

Les travaux supplémentaires feront l'objet de factures séparées qui seront mises en recouvrement dès que ces travaux supplémentaires seront exécutés. Elles devront être réglées immédiatement par le Maître de l'ouvrage sous peine d'arrêt des travaux dans son local privatif et produiront des intérêts nets d'impôts au taux de six pour cent l'an à partir de la date d'envoi de la facture jusqu'au paiement.

Les modifications ne seront couvertes ni de la garantie ni de la responsabilité du Constructeur.

En aucun cas, les modifications projetées ne pourront retarder l'avancement des travaux; à défaut d'accord formel en temps utile, ceux-ci seront poursuivis comme ils avaient été primitivement prévus.

Art. 10. — RESILIATION. — Contrairement à l'article 1794 du Code Civil, l'Acquéreur ne pourra, en aucune façon, résilier par sa seule volonté, le marché à forfait, vu le caractère de l'entreprise dont l'exécution intéresse tous les copropriétaires de la « GALERIE LOUISE ».

Le montant de cette astreinte sera versé au fonds commun prévu par le *Règlement de copropriété*.

À défaut par le Maître de l'ouvrage, de régler immédiatement le montant de cette astreinte, l'Assemblée pourra en doubler le montant après une lettre recommandée restée infructueuse durant huit jours.

Le tout sans préjudice à tous autres droits et actions tant des copropriétaires que de l'Entrepreneur.

Les demandes de paiement seront faites par l'Entrepreneur au moins huit jours avant la date prévue pour l'exigibilité.

Comme généralement les paiements sont exigibles suivant l'arrivée à un stade d'achèvement, ce qui est une question de fait, il suffira d'un certificat de l'Architecte de l'immeuble attestant l'arrivée des travaux au stade prévu, pour régler définitivement cette question de fait.

Tous paiements à l'Entrepreneur devront être faits en bonnes espèces, ayant cours légal en Belgique, en mains et en la demeure de l'Entrepreneur ou par versement à son compte chèques postaux ou à son compte en banque; dans ces deux derniers cas, le reçu de la poste ou le reçu de la banque vaudront quittance pour le Maître de l'ouvrage.

En cas de retard de paiement, le délai d'achèvement sera lui-même prolongé d'un nombre de jours égal à celui du retard.

S'il y a plusieurs Maîtres de l'ouvrage ayant passé commande d'un même local, ceux-ci sont solidairement et indivisiblement tenus ainsi que leurs héritiers et successeurs à tous titres.

Le Maître de l'ouvrage ne pourra, durant le cours des travaux jusqu'au paiement intégral, céder ses droits sans l'autorisation de l'Entrepreneur; à défaut d'agrégation de la cession, le cédant sera tenu solidairement avec son cessionnaire.

Pour garantie et sûreté du solde du *Contrat d'entreprise* et tous accessoires, le bien vendu et tout ce qui viendra s'y incorporer par la voie de l'accession, sera grevé par privilège ou hypothèque au profit de l'Entrepreneur; celui-ci pourra prendre inscription aux frais du Maître de l'ouvrage, dès qu'il l'estimera utile, pour tout ou partie du montant du *Contrat d'entreprise*.

Si le Maître de l'ouvrage désire durant le cours des travaux et jusqu'au paiement total, hypothéquer son local privatif, il pourra le faire, mais à la condition expresse que la totalité des fonds, à provenir de l'emprunt, soit destinée à

due concurrence au règlement des sommes dues à l'Entrepreneur.

Dans ce cas, l'Entrepreneur devra être prévenu et mis au courant des conditions dans lesquelles le bailleur de fonds mettra les fonds empruntés à la disposition de l'emprunteur.

Le Maître de l'ouvrage par le fait de contracter un emprunt s'oblige sous peine de dommages-intérêts, à donner délégation à l'Entrepreneur à due concurrence sur le montant des fonds à provenir de l'emprunt afin que ce dernier puisse, sur sa simple quittance et sur la production du contrat intervenu entre le Maître de l'ouvrage et lui-même, toucher directement du bailleur de fonds toutes sommes exigibles.

Si l'Entrepreneur avait pris inscription pour le montant du Contrat d'entreprise, il consentirait soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang, après l'inscription prise au profit du bailleur de fonds.

§ 3. — **RECEPTION DES TRAVAUX.** — Le Maître de l'ouvrage doit réceptionner les travaux. Cette réception est double quant à son objet et se fera à la demande de l'Entrepreneur, en présence de l'Architecte :

a) l'une a pour objet la *partie privative* du local vendu; elle est faite par le Maître de l'ouvrage ou son fondé de pouvoirs d'une part, et par l'Entrepreneur ou son délégué, d'autre part.

Si le Maître de l'ouvrage ne procédait pas à la réception, l'Entrepreneur pourra, s'il le juge bon, faire nommer un expert sur requête à Monsieur le Président du Tribunal Civil de Bruxelles, lequel expert procédera à la dite réception.

b) l'autre a pour objet la réception des *parties communes* de l'immeuble.

Cette réception a lieu par l'Entrepreneur ou son fondé de pouvoirs, d'une part, et d'autre part, par un seul délégué nommé et muni des pouvoirs nécessaires par l'Assemblée des copropriétaires réunie et délibérant comme prévu au Règlement de copropriété et statuant à la simple majorité des voix représentées.

A défaut par l'Assemblée de désigner son délégué et après une simple mise en demeure faite par exploit d'huisier et restée infructueuse durant huit jours francs, l'Entrepreneur pourra s'il le juge bon, par simple requête, demander au Président du Tribunal Civil de Bruxelles, qu'il soit nommé un expert chargé de procéder à la réception des parties communes contradictoirement avec lui.

La réception aura lieu dès que les travaux seront achevés dans la partie privative du local vendu, pour ce qui concerne ces parties privatives et elle aura lieu dès l'achèvement des parties communes pour celles-ci.

Il sera procédé à l'examen des travaux.

Si les travaux sont en état de réception, un procès-verbal dressé en double exemplaire le constatera et vaudra décharge définitive à l'Entrepreneur.

Si au contraire des travaux restent à exécuter ou à parachever, il sera remis au Maître de l'ouvrage, s'il s'agit de parties privatives, ou au délégué des copropriétaires s'il s'agit de parties communes, autant de bons qu'il reste de travaux à exécuter par corps de métiers différents. Ces bons seront signés par l'Entrepreneur ou par son fondé de pouvoirs; un double de ces bons contresignés par le Maître de l'ouvrage ou le délégué des copropriétaires restera en possession de l'Entrepreneur.

L'Entrepreneur fera ensuite exécuter les travaux prévus aux bons. Le Maître de l'ouvrage ou le délégué des copropriétaires suivant le cas, sera tenu de remettre ces bons à l'Entrepreneur, avec leur signature pour décharge, au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Si le Maître de l'ouvrage refusait de signer le procès-verbal ou de remettre les bons, il ne pourrait prendre possession de ses locaux privés.

Lorsque tous les bons seront rentrés chez l'Entrepreneur munis de la décharge, la réception sera devenue définitive.

Il s'agit pour ce qui précède de la réception expresse et normale.

A côté de cette réception expresse, il est convenu que les cas suivants entraîneront également réception définitive : a) le fait par le Maître de l'ouvrage ou le délégué des copropriétaires de ne pas donner suite dans les 12 jours aux demandes de réception adressées sous pli recommandé par l'Entrepreneur; b) le paiement intégral, sans réserve, de la totalité du montant du prix convenu. Par réserve, il faut entendre, des réserves précises, écrites et permettant la con-

tradition; c) la prise de possession du local privatif par le Maître de l'ouvrage ou par ses ayants-droit; d) l'exécution de travaux dans l'appartement ou les parties communes par des corps de métiers autres que ceux choisis par l'Entrepreneur ou d'accord avec celui-ci. L'Entrepreneur ne pourra s'opposer à ce que des travaux soient exécutés par des corps de métiers étrangers à son entreprise, mais à la condition expresse que toutes dispositions soient prises de commun accord avec lui pour éviter des conflits entre coexécutants.

Il est expressément entendu que l'Entrepreneur pourra s'opposer à toute prise de possession avant l'établissement du procès-verbal constatant la réception, avec la remise éventuelle des bons pour les travaux restant à faire.

Ne peuvent être considérés comme entravant une réception définitive, le fait qu'il y aurait certaines retouches à faire à l'un ou l'autre élément, des essais à faire aux ascenseurs ou aux diverses installations, lesquels essais demandent pour être probants des conditions climatiques particulières.

La réception, qu'elle soit expresse ou tacite, a pour effet de décharger l'Entrepreneur et l'Architecte de toute responsabilité vis-à-vis des Maîtres de l'ouvrage et de leurs ayants-droit quand il s'agit de menus travaux.

Par menus travaux, il faut entendre : a) les solins, les scellements d'ouvrages, les canalisations, vitreries, revêtements en carreaux de faïence et autres, les seuils, les jointements, les enduits au ciment, à la chaux ou au plâtre, les mitres ou mitrons, les bois-seaux, les bordures en pierre, les pelures, tapisseries, etc.; b) les carrelages, dallages en ciment, granito, mosaïques ou autres, les aires en bitume, feutre, asphalte ou autres revêtements; c) les joints des marches, perrons ou autres ouvrages analogues; d) les parquets ou planchers en chêne ou en sapin, plinthes, baguettes d'angle, moulures rapportées, armoires, placards, menuiseries, portes et tous ouvrages analogues; e) tout ce qui est quincaillerie et serrures quelconques; f) tout ce qui est retrait imputable à la contraction ou au séchage de la matière; g) tout ce qui est sonnettes, téléphone et autres accessoires électriques; h) en un mot, tout ce qui est accessoire, pouvant être déplacé ou enlevé, sans qu'un édifice soit endommagé ou perde de sa solidité.

Ces ouvrages, après qu'ils ont été reçus ou agréés suivant les règles ci-dessus exposées, ne donnent plus lieu à garantie.

§ 4. — **OBLIGATIONS ACCESSOIRES.** — Pour le surplus, le Maître de l'ouvrage est dans la même situation que s'il fallait construire sur son propre terrain. Il est tenu de satisfaire à toutes les obligations résultant des lois et usages en la matière.

Les honoraires de l'Architecte sont compris dans le prix de vente.

En dehors du prix convenu dans le contrat, l'Acquéreur Maître de l'ouvrage supportera :

Proportionnellement à sa part dans les parties communes :

a) les frais de placement et de raccordement des divers compteurs généraux aux conduites mères, de rue et aux installations générales communes; b) les frais de chauffage de ses locaux privés avant la réception, ce chauffage ayant pour but l'assèchement de ces locaux; c) toutes taxes relatives à la bâtisse, dès leur exigibilité à moins que ces taxes ne soient enriées directement et séparément pour chacun des biens privatifs.

Pour leur entières : a) les frais de placement et de raccordement de ses compteurs particuliers (eau, gaz et électricité, etc.); b) les frais légaux de l'acte d'acquisition, majorés d'une somme pour participation aux frais extraordinaires de l'acte de base. Cette participation est fixée forfaitairement à 1.500 fr. par box de garage et 4.000 fr. par local privatif, sauf convention contraire.

Toute réduction des droits d'enregistrement, fondée sur l'article 297 du Code de l'Enregistrement, bénéficie à la Société vendeuse.

Le Maître de l'ouvrage devra prêter son concours, à première demande, pour l'accomplissement de toutes les formalités administratives que rendra nécessaire la construction de l'immeuble (raccordement aux eaux, gaz, électricité, téléphone, enquêtes de commodo et incommodo, etc.).

Il ne pourra avoir accès au chantier qu'une fois par semaine, accompagné de l'Architecte ou de l'Entrepreneur ou de leur délégué aux jours et heures à convenir, et ce à ses risques et périls sans qu'il puisse exercer aucun recours contre l'Entrepreneur en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

Chapitre IV — Obligations de l'Entrepreneur

Art. 12. — **LES OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR SONT LES SUIVANTES :**

Paragraphe premier. — **EXECUTION.** — L'Entrepreneur devra se conformer exactement aux Plans, Cahier des charges et Description des travaux, compte tenu de ce qui est dit ci-devant.

Il devra respecter les règles de l'art et s'inspirer de l'usage des lieux pour tout ce qui n'est pas prévu au contrat.

Les états des lieux des propriétés voisines et le paiement de toutes mitoyennetés à acquérir pour le compte des copropriétaires sont à charge de l'Entrepreneur.

La S. A. GALERIE LOUISE reste propriétaire de la mitoyenneté extérieure des murs pignons séparatifs vers les propriétés voisines, pour autant que celle-ci n'appartienne déjà à

autrui, partiellement ou totalement, l'Entrepreneur renonçant à toute revendication à cet égard.

§ 2. — **DELAIS D'EXECUTION.** — L'Entrepreneur devra terminer ses travaux dans les délais convenus.

Le délai d'achèvement des parties privatives est fixé dans le contrat.

Le délai d'achèvement des parties communes est fixé à quatre mois après la mise en service de ces parties communes, cette mise en service devant elle-même avoir lieu dès que la moitié des parties privatives sera en état de réception.

Ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure. Sont compris conventionnellement dans ces cas la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, les gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté de l'Entrepreneur.

Pour établir le nombre de jours perdus, il sera tenu, dans le bureau des travaux, un livre indiquant le nombre de jours perdus et la cause du retard.

Ce livre pourra être consulté par les Maîtres de l'ouvrage pendant les heures d'ouverture du bureau; ils pourront y consigner leurs observations dans les huit jours de la date des annotations, sous peine de forclusion.

Les délais d'achèvement seront également prolongés proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés à l'Entrepreneur dans les parties privatives ou communes.

Il est en outre convenu qu'en cas de force majeure mettant l'Entrepreneur dans l'impossibilité de continuer normalement ses travaux, ceux-ci seront suspendus jusqu'à ce qu'il soit possible de les reprendre. Au moment de la reprise, les conditions d'exécution seront revues et réajustées suivant les conditions du moment.

En cas de retard dans l'achèvement des travaux, les Maîtres de l'ouvrage auront droit à une indemnité fixée forfaitairement à cent septante-cinq francs par local privatif et par jour. Ces amendes de retard prendront cours après une mise en demeure par exploit d'huissier.

Ces dommages-intérêts prendront fin : a) quand les travaux seront exécutés; b) quand le Maître de l'ouvrage aura pris possession de son local soit par lui-même, soit par ses ayants-droit.

Le retard ne pourra donner lieu à d'autres sanctions et le Maître de l'ouvrage ne pourra, en aucun cas, demander la résolution de la vente, à moins que les travaux ne soient interrompus totalement durant trois mois, sauf dans le cas où cette interruption aurait une cause basée sur la force majeure ou le cas fortuit, tels qu'ils sont déterminés ci-avant.

L'Entrepreneur aura droit, par contre, à une prime à l'avancement de cent francs par jour et par local privatif.

§ 3. — **RESPONSABILITE.** — L'Entrepreneur devra répondre, jusqu'à réception, de la perte ou de la détérioration de la chose par suite de négligence, de malice, d'explosion ou d'incendie.

Chapitre V — Garanties

Art. 13. — **RESPONSABILITE DECENNALE.** — La réception définitive étant faite, l'Entrepreneur et l'Architecte seront responsables dans les termes de l'article 1792 du Code Civil, vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires et ce pendant dix ans.

Quand la chose sera possible, l'Entrepreneur remettra au gérant de l'immeuble, les garanties qu'il aura pu se procurer concernant les ascenseurs, les installations électriques, les installations de chauffage par air pulsé et ventilation méca-

nique, les installations de dépoussiérage *Vacuum Cleaner* l'imperméabilisation des toitures, etc... De ce fait, de plein droit, les copropriétaires seront subrogés dans les droits de l'Entrepreneur vis-à-vis des sous-traitants.

L'examen et l'agrégation des plans et devis descriptifs des travaux autant que la réception, par le Maître de l'ouvrage, n'ont point pour effet de dégager l'Entrepreneur ni l'Architecte de la responsabilité qui leur est imposée par la loi.

Chapitre VI — Faillite de l'Entrepreneur

Art. 14. — En cas de demande de sursis, de concordat préventif ou de faillite de l'Entrepreneur, il sera immédiatement provoqué et dressé, à la diligence du gérant, un état des lieux contradictoire.

Le procès verbal d'état des lieux sera contresigné par l'Architecte de la « GALERIE LOUISE » et par l'Architecte désigné par le curateur de la faillite et par l'Entrepreneur lui-même, s'il reste habilité pour ce faire.

Une Assemblée extraordinaire sera convoquée par le gérant dès que la suspension de paiements de l'Entrepreneur lui sera connue. Cette Assemblée sera souveraine pour décider, à la majorité des quotités représentées, des dispositions à prendre, dont notamment, la résiliation de plein droit des Contrats d'entreprise et la continuation des tra-

vaux par un autre entrepreneur de son choix. Les Maîtres de l'ouvrage et l'Entrepreneur s'interdisent de prendre entre eux des arrangements particuliers quelconques. Cette interdiction s'étend aux rapports avec le Curateur, l'Assemblée étant seule qualifiée pour considérer avec l'Entrepreneur, son curateur ou son liquidateur, les conditions dans lesquelles se poursuivront ou se liquideront les travaux, qu'il s'agisse de biens communs ou de biens privés, sauf le droit pour les Maîtres de l'ouvrage de réclamer à l'Entrepreneur tels dommages-intérêts dont ils justifieront.

L'Assemblée désignera le mandataire de son choix auprès de l'Entrepreneur, son curateur ou son liquidateur, pour le respect des décisions qu'elle aura prises. Le mandataire statutaire de l'Assemblée est le gérant.

Chapitre VII — Prise en charge de l'immeuble

Art. 15. — Le groupe du complexe dont fait partie le bien vendu sera pris en charge par les copropriétaires dès la mise en service des parties communes; cette mise en ser-

vice aura lieu dès que la moitié des locaux privés sera en état de réception.

Chapitre VIII — Arbitrage

Art. 16. — En cas de difficulté durant le cours des travaux, c'est-à-dire avant la réception, le différend devra obligatoirement être soumis à l'arbitrage de la Société d'Architecture de Belgique, arbitre choisi de commun accord qui agira en arbitre amiable compositeur. Ses décisions seront souveraines, à l'abri de tous recours tant

ordinaires qu'extraordinaires; elles devront intervenir trois mois au plus tard après qu'elle aura été saisie du litige.

Les tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents si les parties décident, de commun accord, de ne pas recourir à l'arbitrage.

Chapitre IX — Règlement de l'accession

Art. 17. — Tous les copropriétaires affirment leur parfait accord pour céder mutuellement et réciproquement leur droit d'accession immobilière (article 583 du Code civil) cet accord, étant indispensable pour donner à la division de l'immeuble comme elle est prévue à l'Acte de base et à ses annexes, qui en font partie intégrante, sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux : a) au local dont il se réserve l'entière et exclusive

propriété et à ses accessoires; b) aux quotités afférentes au même local dans les parties d'un usage commun.

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Cette renonciation à l'accession existera de plein droit par et au profit de chacun des acquéreurs, sans qu'il soit besoin d'une nouvelle manifestation expresse de volonté.

Chapitre X — Confort et fini des ouvrages

Art. 18. — La construction de l'immeuble sera parfaitement exécutée avec des matériaux de bonne qualité et ache-

vée soigneusement conformément à la description des matériaux à mettre en œuvre particulière à chaque groupe.

Chapitre XI — Election de domicile

Art. 19. — Dans chaque convention ou contrat relatif à la portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles; faute de quoi ce domicile sera élu

de plein droit dans l'immeuble même.

Il sera toutefois loisible aux parties de faire toutes sommations ou significations au domicile réel ou au domicile élu dans le contrat.

Ascenseurs

Tableau général de répartition des dépenses

1. — Il existe deux cages d'ascenseurs : la cage A au centre de la *Galerie proprement dite*, reliant celle-ci (Groupe I) aux *Garages* et au *Building* (Groupes II et III); la cage B, reliant la *Galerie proprement dite* (Groupe I) à la sortie de la rue Crespel.

La cage A est commune aux Groupes I, II et III; la cage B est particulière au Groupe I.

2. — Aussi longtemps que seuls les Groupes I et II seront construits, les dépenses relatives aux ascenseurs (cage A) seront réparties par moitié entre chacun de ces deux Groupes.

Lorsque les trois Groupes seront pris en charge par les copropriétaires, ces dépenses seront réparties entre eux comme suit :

Groupe I : la <i>Galerie proprement dite</i>	10 %
Groupe II : les <i>Garages</i>	20 %
Groupe III : le <i>Building</i>	80 %

3. — Au sein de chaque groupe, la répartition des dépenses relatives aux ascenseurs (cage A) se fera comme suit :

GROUPE I : Les dépenses seront réparties entre les divers locaux ayant un accès privatif au rez-de-chaussée, proportionnellement à leur participation dans les dépenses communes du groupe.

GROUPE II : Les dépenses seront réparties entre les divers locaux privatifs du groupe conformément aux quotités dans les parties communes particulières attribuées à chacun d'eux.

GROUPE III : Les dépenses seront réparties entre les différents niveaux composant le groupe de la façon suivante : la participation du premier niveau est fixée à 12, la participation de chaque niveau supplémentaire est augmentée de 2 par rapport au niveau antérieur.

Par exemple : si le *Building* comprend 5 niveaux, sa par-

ticipation dans les dépenses des ascenseurs communs aux groupes I, II et III sera répartie entre ses 6 niveaux comme suit :

1 ^{er} niveau :	12
2 ^{me} niveau :	14
3 ^{me} niveau :	16
4 ^{me} niveau :	18
5 ^{me} niveau :	20

L'allocation ci-avant prévue pour chacun des niveaux sera répartie entre tous les locaux privatifs qui le composent. Cette ventilation sera effectuée dans l'acte de vente; à défaut d'indication particulière dans cet acte, la ventilation se fera proportionnellement à la surface.

4. — Si le groupe IV est construit par la Société vende- resse et fait partie de la « GALERIE LOUISE », la cage d'ascenseur B deviendra commune aux Groupes I et IV. La participation du Groupe IV dans les frais afférents à cette cage d'ascenseur est fixée à 20 %, les 80 autres % restant à charge du Groupe I.

5. — Si la cage d'ascenseur B est prolongée jusqu'au rez-de-chaussée du Groupe III, elle deviendra commune à ce dernier groupe et aux Groupes I et IV (si celui-ci fait partie de la « GALERIE LOUISE »). La participation du Groupe IV dans les frais reste maintenue à 20 %. Le surplus (80 % ou 100 %, suivant que le Groupe IV fait ou non partie de la « GALERIE LOUISE ») sera réparti à concurrence d'un quart pour le Groupe III et trois quarts pour le Groupe I.

6. — Au sein de chacun de ces groupes, la répartition des dépenses relatives aux ascenseurs (cage B) se fera conformément aux règles établies à l'alinéa 3 en ce qui concerne le Groupe III.

Pour le Groupe I, où les différences de niveau ne jouent pratiquement pas, la répartition se fera proportionnellement aux quotités dans les parties communes particulières.

Servitudes et conditions spéciales

Le titre de propriété de la S. A. GALERIE LOUISE — étant un acte reçu par M^{re} Maurice GERARD et Raymond OEN, Notaires, résidant à Bruxelles, le 14 octobre 1949, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 28 octobre 1949 volume 873 n° 21 — stipule ce qui suit ici textuellement reproduit :

« § 1. — CONDITIONS GENERALES.

..... (n'intéresse pas).

» § 2. — OCCUPATION — ENTREE EN JOUISSANCE — IMPOTS.

..... (n'intéresse pas).

» § 3. — SITUATION HYPOTHECAIRE.

..... (n'intéresse pas).

» § 4. — SERVITUDES — CONDITIONS SPECIALES. »

1. — GENERALITES — TITRE ANTERIEUR.

De façon générale, sous réserve de ce qui sera dit ci-après concernant la bail emphytéotique accordé sur le bien vendu par la Société venderesse, celle-ci déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude.

Il résulte d'un acte reçu par Maître Wagemans, notaire à Saint-Gilles, le vingt-six octobre mil neuf cent quarante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit décembre suivant, volume 798, numéro 1, qu'en vue d'ériger pour les besoins du service de l'électricité de la Commune d'Ixelles, dans la propriété vendue, une construction destinée à usage de cabine de transformation du courant électrique à haute tension, la Société venderesse a donné à bail emphytéotique, pour une durée de nonante-neuf ans, ayant pris cours le vingt-six octobre mil neuf cent quarante-huit, et finissant de plein droit, le vingt-six octobre deux mille quarante-sept, à la commune d'Ixelles, la partie de l'immeuble où est actuellement construite la dite cabine.

2. — SERVITUDE DE « NON AEDIFICANDI ».

La cour, teinte de bleu au plan n° 1 ci-annexé, ne pourra à titre de servitude, au profit du bien vendu, recevoir aucune construction sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour la prolongation de passage existant actuellement et la construction de deux magasins que la

Société venderesse s'engage à édifier à ses frais pour compte de la Société venderesse qui en aura la pleine propriété.

3. — SERVITUDE DE « NON ALTIUS AEDIFICANDI ».

Il est interdit d'ériger sur le bien vendu dans une zone s'étendant sur une profondeur de neuf mètres à compter du mur dont il sera question à l'alinéa suivant, des constructions ayant plus de six mètres cinquante centimètres de hauteur à compter du niveau du sol de la cour actuelle.

Cette zone de *non altius aedificandi* est figurée sous une teinte rouge hachurée au plan terrier ci-annexé.

4. — MITOYENNETES — VUES ET JOURS.

a) Le mur séparant le bien vendu de la cour des bâtiments érigés à front de l'avenue Louise qui restent la propriété de la Société venderesse sera mitoyen.

Si après l'enlèvement des terres, l'état de ce mur s'avérait défectueux, les travaux de réparation et éventuellement de reconstruction, incomberont à l'acquéreuse seule. Il en sera de même en ce qui concerne l'entretien et la conservation de ce mur.

b) Des prises d'air et de jour, destinées à assurer l'aération et l'éclairage des locaux qui seront adossés à ce mur, du côté du bien vendu (rez-de-chaussée et entresol) pourront être établies à titre de servitude au profit de ce dernier bien conformément aux dispositions du Code Civil (un mètre nonante centimètres de hauteur, fenêtres grillagées, à verre mat).

c) Toujours à titre de servitude au profit du bien vendu, des portes de secours en cas d'incendie pourront être établies dans ce mur conformément aux dispositions qui seront arrêtées à cet égard par l'autorité compétente; elles ne pourront servir à aucun autre usage.

d) Les murs vers les propriétés voisines sont présumés mitoyens suivant us et coutumes.

La Société venderesse ne fournit à ce sujet aucune garantie.

L'acquéreuse devra s'entendre directement avec les voisins pour toutes les mitoyennetés à payer ou recevoir sans intervention de la Société venderesse ni recours contre elle.

6. — SERVITUDE DE PASSAGE.

Le bien vendu bénéficie dans les conditions qui seront déterminées au paragraphe suivant, d'une servitude de passage lui donnant accès Avenue Louise.

6. — ASPECT ARCHITECTURAL — DESTINATION DES LOCAUX.

a) La destination des bâtiments qui seront érigés sur le bien vendu est libre, sous la seule réserve de n'apporter aucune nuisance aux locataires de la société vendeuse ni dépréciation à la propriété restant appartenir à celle-ci.

Ces bâtiments pourront notamment être affectés à l'un des usages suivants, cette énumération étant purement énonciative : bureaux, appartements, magasins, salle d'exposition et de concerts, salon de consommation, bar, restaurant, cabaret, cercle privé, locaux sportifs, institut de beauté, salon de coiffure, piscine, garage avec station de graissage et accessoires (l'accès de ce garage, pour ce qui concerne les véhicules, devant toutefois se faire par la rue Crespel).

b) Les immeubles à appartements qui seront érigés sur le bien vendu au-dessus d'une partie de garage-parking, auront un caractère architectural s'harmonisant avec celui de la façade arrière des bâtiments existants.

c) L'acquéreuse pourra ériger à front de la rue Crespel, en conformité aux règlements communaux, un immeuble de rapport sur toute la largeur de façade sous réserve de l'accès éventuel du garage et de la Galerie.

7. — CABINE ELECTRIQUE.

L'acquéreuse devra tolérer sur le bien acquis la cabine électrique qui s'y trouve établie par le service public compétent aux conditions dont connaissance lui a été donnée et dont elle ne désire pas la reproduction aux présentes.

L'acquéreuse devra donner un autre accès à la cabine sur le terrain acquis par elle.

L'acquéreuse pourra, si elle le juge opportun, et moyennant l'accord du service compétent, changer l'emplacement de cette cabine, à ses frais et ce sans intervention de la société vendeuse ni responsabilité de sa part.

8. — ASSURANCE CONTRE LE RECOURS DES VOISINS.

L'acquéreuse et ses ayants droit devront contracter auprès d'une Compagnie d'assurances de premier ordre, une police d'assurance incendie contre le recours des voisins pour un montant jugé suffisant à garantir la société vendeuse contre ce risque pour les bâtiments qui restent sa propriété à front de l'avenue Louise.

§ 5. — SERVITUDE DE PASSAGE — TRAVAUX.

1. — Le bien vendu bénéficie à titre de fonds dominant sur la propriété à front de l'avenue Louise (restant appartenir à la société vendeuse) — fonds servant) d'une servitude de passage pour piétons exclusivement, d'une largeur de cinq mètres, dont l'assiette est figurée sous teinte rouge hachurée au plan terrier ci-annexé.

2. — Ce droit de passage comporte :
— au niveau du sol :

a) l'accès permanent pour le public à travers la Galerie existante jusques et y compris la limite du terrain sur lequel sera édifiée la Galerie projetée, la soudure entre les deux Galeries n'étant pas apparente et aucune séparation, aucune grille, aucune porte ne pouvant être établie à la limite séparative, par la société vendeuse.

Cet accès devra rester constamment libre pour la circulation des piétons; la société vendeuse s'interdit à titre de servitude au profit du bien vendu d'y déposer, laisser déposer ou d'y maintenir aucun objet, véhicule ou agencement quelconque ou d'autoriser à y stationner des personnes, tels notamment des colporteurs, marchands ambulants, vendeurs de fleurs, billets de loterie, et coëters.

Le passage vers l'avenue Louise sera prolongé aux frais de l'acquéreuse pour rejoindre la Galerie projetée: il pourra dans son prolongement avoir une hauteur d'environ six mètres de hauteur, qui correspond à celle du garde corps de la terrasse de l'immeuble existant;

b) à front de l'avenue Louise au-dessus de l'entrée du passage actuel et sur toute sa largeur, l'établissement aux frais de l'acquéreuse, d'une enseigne qui pourra être lumineuse portant le nom de la Galerie. Cette enseigne sera située entre les deux pilastres et aura la hauteur du médaillon se trouvant au milieu du portique, elle sera raccordée sur un compteur particulier au nom de l'acquéreuse et aura au maximum une hauteur de cinquante à soixante centimètres.

c) l'établissement et le maintien d'appareils d'éclairage dans la Galerie actuelle de même que le passage de câbles indispensables à l'éclairage et à l'enseigne lumineuse à rue avec sa minuterie.

— dans le sous-sol :

Le passage d'égouts, câbles, tuyaux et conduites diverses sans que cela puisse nuire aux installations des vendeurs ni leur occasionner n'importe quels frais ou débours. Dans n'importe quelle éventualité ceux-ci seraient à la charge de l'acquéreuse et sous sa seule et entière responsabilité.

3. — Dans le passage actuel l'acquéreuse pourra effectuer les travaux suivants à ses frais :

a) l'enlèvement des bordures chassées roues;

b) aménagement de trous d'air et de soupoux dans le sol;

c) remplacement du pavement;

d) aménagement d'une double porte vers les appartements existants (grandeur actuelle).

e) rétablissement des sous-basements de vitrine et des décorations en harmonie avec la décoration de la Galerie projetée;

f) enlèvement de la porte en fer forgé vers la cour;

g) suppression du cintre et des deux massifs encadrant actuellement la dite porte en fer forgé sous leur responsabilité et pour autant que ce travail ne présente aucun danger pour la solidité du bâtiment des vendeurs;

h) déplacement de la gaine des ordures ménagères évacuées actuellement à côté de la porte en fer forgé et qui sera déviée à partir du premier étage;

i) plafonnage de la voûte avec son éclairage électrique dans le décor de la nouvelle Galerie;

j) directement au-dessus, sur toute la largeur de l'entrée à rue, suppression en façade des motifs et sculptures existants dans la pierre et établissement de l'enseigne « Galerie Louise » qui pourra être lumineuse ainsi que prévu ci-avant.

Le courant électrique nécessaire à l'éclairage de cette enseigne ainsi que celui du couloir seront à charge de la société acquéreuse et relié à son compteur.

Ces travaux seront entrepris à la meilleure convenance de l'acquéreuse après un préavis de trois mois donné à la société vendeuse.

Leur durée ne pourra excéder deux mois consécutifs.

Pour effectuer ces travaux, l'acquéreuse devra demander l'accord de l'Auto-Locomotion et de Monsieur Rancan; elle supportera seule le paiement de tous dommages que ces derniers pourraient réclamer à la vendeuse du fait de l'exécution des dits travaux.

A tous moments ces locataires devront avoir accès à la porte d'entrée des appartements, de même que les clients au magasin Fiat.

En ce qui concerne spécialement les travaux repris sous g) et h), l'acquéreuse tient à faire observer que les décisions définitives dépendront des études techniques en cours, notamment des bétons, études rendues nécessaires par la découverte récente dans l'un des massifs encadrant la porte en fer forgé de la cheminée du chauffage central et dans l'autre du contrepoids de l'ascenseur.

Ces décisions conditionneront la présentation éventuelle d'une vitrine en prolongement des deux magasins dont il sera question ci-après.

Il doit être bien entendu que ce travail ne pourra pas être effectué s'il présente un danger pour la solidité du bâtiment de la vendeuse et son exécution se ferait le cas échéant sous l'entière responsabilité de l'acquéreuse.

La société vendeuse signera à première demande tous les documents nécessaires pour obtenir le cas échéant les autorisations administratives éventuelles à l'exécution des travaux dont s'agit.

Les aménagements et travaux prévus ci-avant deviendront la propriété de la société vendeuse.

A titre de servitude au profit du bien vendu, la société vendeuse s'interdit de modifier en aucune façon la Galerie ainsi transformée sans l'accord de l'acquéreuse ou de ses ayants droit, qui conserveront la charge de son entretien.

4. — La Société vendeuse s'engage à insérer dans les prochains baux qu'elle serait amenée à faire pour les locaux occupés actuellement par la société l'Auto-Locomotion et Monsieur Rancan une clause rendant obligatoire l'éclairage des vitrines jusqu'à vingt-deux heures minimum.

5. — Pendant les travaux de construction des bâtiments projetés, les locataires de l'immeuble existant actuellement n'auront pas accès à la cour teinte de bleu au plan terrier ci-annexé. Cette cour sera mise à la disposition de l'entrepreneur des bâtiments projetés qui

l'occupera à ses frais, risques et périls à charge pour lui de la représenter en parfait état lorsqu'il délaissera les lieux. Il sera établi une palissade à un mètre cinquante centimètres du bâtiment et de deux mètres de hauteur, ceci afin de ne pas empêcher l'arrivée de lumière dans les locaux de la société venderesse.

L'entrepreneur, de même que l'acquéreuse, seront dégagés expressément de toute responsabilité quelconque envers les tiers, locataires ou usagers de l'immeuble existant, du chef de tout accident qui pourrait leur arriver dans cette cour dont l'accès leur est formellement interdit.

6. — Pendant les travaux le charroi et le trafic nécessaire aux travaux, approvisionnements et autres se feront exclusivement par la rue Crespel.

7. — Tous matériaux existant et enlevés par les soins de l'acquéreuse pour réaliser son programme, deviendront sa propriété.

Tous les travaux que l'acquéreuse effectuerait dans l'immeuble de la société venderesse seront à ses frais et sous son entière responsabilité.

§ 6. — CONSTRUCTION DE DEUX MAGASINS.

En bordure de la servitude de passage dans la zone de « non aedificandi » dont question dans l'alinéa 2 du paragraphe 4 des présentes, l'acquéreuse construira à ses frais sur le terrain restant appartenir à la société venderesse, deux magasins, un de chaque côté du passage, conformément à la description ci-dessous et au plan ci-annexé numéro 2.

Ces magasins deviendront la propriété de la société venderesse par voie d'accession, sans dédommagement par cette dernière à l'acquéreuse.

Les travaux suivants seuls, à l'exclusion de tous autres, incomberont à l'acquéreuse :

— le gros-œuvre des dits magasins, dont la hauteur intérieure sera d'un minimum de trois mètres;

— une toiture terrasse;

— le parachèvement des façades sur la Galerie comprenant le revêtement des façades, la porte d'accès des magasins, les encadrements simili-bronze, les glaces des vitrines; la fourniture et l'établissement des sanitaires (W.C., réservoir de chasse en fonte et lave-mains à deux robinets);

— spécialement en ce qui concerne le magasin de droite, côté conciergerie, enlèvement de la fenêtre donnant actuellement sur le couloir d'accès aux caves et remplacement par de la maçonnerie; plafonnage vers le couloir d'accès des caves et peintures;

— et en ce qui concerne le magasin à gauche (Flat) suppression de la porte fenêtre donnant actuellement du magasin dans la cour et remplacement par de la maçonnerie; plafonnage vers le magasin et peinture.

Le tout dans le respect des plans et matériaux en harmonie avec l'ensemble de la Galerie projetée et que l'architecte se réserve le soin de déterminer.

Le parachèvement intérieur des locaux : enduits, menuiserie, parquetage, peintures, électricité, chauffage.

Le chauffage sera branché sur les installations existantes de la SOCIÉTÉ CIVILE DES MAGASINS DE L'AVENUE LOUISE; il en sera de même pour l'électricité, l'eau, le gaz.

Ces deux magasins observeront les règlements généraux des autres magasins de la Galerie notamment en ce qui concerne la durée de l'éclairage, l'enseigne et les assurances.

La Société venderesse s'engage à insérer dans les baux relatifs à la location de ces deux magasins, les obligations décrites ci-dessus.

La Société venderesse conservera bien entendu à sa charge exclusive la construction de ces deux magasins.

Pour le surplus, ceux qui deviendront dans la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance dans la « GALERIE LOUISE » seront subrogés à tous les droits et obligations résultant de ces stipulations pour la Société venderesse sans intervention de celle-ci ni recours contre elle.

Régimes particuliers à chacun des Groupes du complexe

Groupe I : La Galerie proprement dite

Description

Paragraphe premier. — SITUATION.

Les locaux de la *Galerie proprement dite* constituent le Groupe I de ce complexe; ils comprennent quatre niveaux superposés à usages divers, deux sous-sols, un rez-de-chaussée et un entresol.

— Le rez-de-chaussée est en relation directe avec l'avenue Louise par un passage dénommé actuellement « Galerie Flat » et la rue Crespel, par un escalier partant d'une placette et aboutissant à la voie carrossable débouchant dans cette rue.

— Les locaux d'entresol sont des biens privatifs reliés individuellement aux locaux sous-jacents du rez-de-chaussée, en dehors du volume des passages proprement dits. Exception est faite pour le salon de thé et la salle d'exposition qui sont reliés au rez-de-chaussée par un escalier situé extérieurement au local, dans le volume attenant directement aux passages.

— Le premier sous-sol est relié au rez-de-chaussée par trois escaliers publics différents, situés aux trois charnières du tracé des passages.

— Le deuxième sous-sol est relié au premier sous-sol par un hall et une rampe d'accès incorporés dans les locaux privatifs et par la continuation de l'escalier sis à la place rectangulaire.

Indépendamment de ces escaliers incorporés au volume des passages, il existe une cage d'escalier avec ascenseur de service et monte-charge desservant tous les niveaux de la *Galerie Louise proprement dite* (Groupe I), et les reliant à la sortie vers la rue Crespel. Elle pourrait également desservir les locaux du *Building* (Groupe III) et du *Résidence Crespel* (Groupe IV) à édifier ultérieurement.

Une autre cage d'escalier, située au centre de la *Galerie Louise proprement dite* et partant du niveau du rez-de-

chaussée vers le haut, dessert les locaux des Groupes II, III et IV.

Les premier et deuxième sous-sols sont également réunis par deux escaliers de service, au départ de la Rotonde en sous-sol.

La *Galerie Louise proprement dite* (Groupe I) est surmontée immédiatement des locaux des *Garages* (Groupe II) dont la façade vers l'avenue Louise est en recul de 9 m. sur celle de la *Galerie Louise proprement dite* (Groupe I).

§ 2. — PARTIES COMMUNES

Sont parties communes au Groupe I :

A. — LE PASSAGE D'ACCÈS dénommé actuellement « Galerie Flat », frappé d'une servitude au profit du complexe, reliant les passages de la *Galerie Louise proprement dite* à l'avenue Louise au N° 52 a.

B. — LES DIFFÉRENTS PASSAGES AVEC LEURS PLACETTES :

a) au rez-de-chaussée :

— la Rotonde de l'Etoile;

— le Passage Vendôme reliant l'Etoile au Passage Rivoli par l'intermédiaire de la placette rectangulaire;

— le Passage Saint-Honoré reliant l'Etoile au Passage Rivoli par l'intermédiaire de la placette ronde;

— le Passage Rivoli reliant le Passage Vendôme au Passage Saint-Honoré par les placettes précitées.

b) aux sous-sols :

— la Rotonde des Champs-Élysées;

— le Passage de la Madeleine reliant la Rotonde des Champs-Élysées à la place ronde du rez-de-chaussée par l'intermédiaire d'un dégagement et d'un escalier;

— le Passage des Tuileries reliant les Champs-Élysées à la placette rectangulaire du rez-de-chaussée par l'intermédiaire d'un escalier,

o) à l'entresol :

— la sortie vers la rue Crespel avec escalier palier et dégagement;
— la voie carrossable débouchant à la rue Crespel.

C. — LES CAGES D'ESCALIER :

- a) du rez-de-chaussée au 1^{er} sous-sol à la placette rectangulaire se prolongeant en partie privative vers le deuxième sous-sol (salle),
- b) du rez-de-chaussée au premier sous-sol entre la Rotonde de l'Étoile et la Rotonde des Champs-Élysées;
- c) du premier sous-sol (passage de la Madeleine) au rez-de-chaussée (place ronde) vers entresol (salon de thé) et sortie rue Crespel vers voie carrossable;
- d) du rez-de-chaussée à l'entresol avec palier — la prolongation verticale étant destinée à desservir les locaux des groupes II et III — 4 ascenseurs par groupe de deux;
- e) du deuxième sous-sol à la sortie vers la rue Crespel avec ascenseur et monte-charge;
- f) du premier sous-sol au deuxième sous-sol à usage de service.

D. — LES LOCAUX D'EXPLOITATION en deuxième sous-sol :

- a) chaufferie et salle des machines;
- b) local pour transformateur à H. T.;

- c) locaux pour compteurs eau, gaz et électricité;
- d) local des pompes (avec poste) à eaux résiduaires.

§ 3. — PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble des locaux prenant vue sur les rotondes, passages et placettes est à usage commercial et à destinations diverses, celles renseignées aux plans n'étant données qu'à titre indicatif et n'étant pas limitatives.

- a) au rez-de-chaussée :
 - magasins avec vitrines et accès sur les rotondes, placettes et passages, locaux annexes à l'entresol avec vitrine et éventuellement en sous-sol avec vitrine et accès possible;
 - bodega avec annexes.
- b) à l'entresol :
 - vitrines des magasins avec locaux attenants;
 - salle d'exposition avec annexes et escalier particulier d'accès au départ du rez-de-chaussée;
 - salon de thé avec annexes.
- e) au premier sous-sol :
 - vitrine des magasins avec locaux attenants;
 - salle de dégustation;
 - locaux à usage commercial et à destination particulières diverses;
 - accès salle en deuxième sous-sol.
- d) au deuxième sous-sol :
 - la salle et ses annexes.

Règlement de copropriété

Section Ière — Composition des parties privatives

1. — LA GALERIE PROPREMENT DITE (groupe I) comprend, en dehors des parties communes, un certain nombre de locaux privatifs commerciaux.

Ces locaux sont de trois sortes :

- **LOCAUX INDEPENDANTS** : qui peuvent être vendus séparément.
- **LOCAUX DE DEPENDANCE** : qui ne peuvent être vendus que comme dépendance d'un local principal. Il en est notamment ainsi de la plupart des locaux de l'entresol, qui n'ont pas d'accès direct à la Galerie proprement dite si ce n'est par un local du rez-de-chaussée.
- **VITRINES PUBLICITAIRES** dont l'Architecte peut décider la création dans tous les endroits disponibles et utilisables à cette fin, sans inconvénient pour les parties communes ou les parties privatives.

Le nombre de ces locaux et leur configuration sont donnés à titre de simple indication, ils correspondent aux locaux figurés sur les plans annexés à l'Acte de base; ils sont susceptibles d'être modifiés dans les conditions prévues au Règlement général de copropriété.

2. — Les quotités dans les parties communes rattachées à ces locaux privatifs ne seront arrêtées de façon définitive que dans l'acte de vente.

Mais il reste, bien entendu, qu'en aucune façon, l'ensemble des quotités attribuées aux divers éléments privatifs compris dans le Groupe I ne pourra dépasser l'allocation totale prévue pour ce groupe dans le Règlement général de copropriété.

Section IIème — Destination des locaux

Ainsi que cela est prévu au Règlement général de copropriété les locaux de la Galerie proprement dite sont destinés à être affectés à un usage commercial.

En dehors des critères de haute tenue et qualité auxquels doit répondre cette affectation, aucune restriction

n'est apportée à la nature des commerces qui pourront être exercés dans la « GALERIE LOUISE ».

Sont exclus les commerces qui, par essence, ne peuvent pas répondre à ces critères, tels que les poissonneries, boucheries, charcuteries, marchands de volailles, etc...

Section IIIème — Passages — Voies privées

La S. A. GALERIE LOUISE a conservé la propriété du terrain constituant l'assiette des Rotondes, Placettes et Passages, telle qu'elle est délimitée aux plans annexés à l'Acte de base.

Elle a renoncé à l'accession pour cette partie du terrain qu'elle a conservée.

Il en résulte que les pavements, revêtements, plafonnages, façades des locaux privatifs donnant sur les dits passages et, de façon générale, toute la décoration de ceux-ci, font partie des choses communes.

Leur entretien sera considéré comme dépense commune.

Règlement d'ordre intérieur

Section Ière — Obligations imposées à la gérance

Art. 1. — L'entretien général des parties communes est assuré par la gérance. Il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les passages, galeries, dégagements, voies privées, halls, escaliers, ascenseurs, cages d'escaliers et d'ascenseurs et de façon générale de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public.

La gérance s'occupe également, dans les conditions déterminées ci-après, de l'enlèvement des immondices.

Elle assure enfin le fonctionnement de tous les services généraux (chauffage, éclairage, dépoussiérage, ventilation, téléphone, ascenseurs, distribution d'eau, etc...).

La gérance pourra engager et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer tous approvisionnements et passer, à ce sujet, tous contrats de fourniture, d'entretien et d'assurance.

Art. 2. — Périodiquement ou à l'occasion de festivités, la gérance pourra faire procéder à un nettoyage général (lavage ou dépoussiérage, rafraîchissement des façades, plafonds et autres) sur avis conforme du Conseil de gérance.

Art. 3. — La surveillance et la police de la « GALERIE

LOUISE » seront assurées, de jour et de nuit, par les soins de la gérance, en conformité aux dispositions qui seront éventuellement prises à ce sujet par les autorités compétentes.

Du chef de cette surveillance, la gérance, pas plus qu'aucun autre organe de la copropriété, ne pourra encourir de responsabilité quelconque.

Le personnel affecté à cette surveillance sera doté d'un uniforme de bonne tenue.

Art. 4. — La distribution postale à l'intérieur de la « GALERIE LOUISE » sera assurée par la gérance à moins qu'elle ne soit effectuée directement par l'Administration des postes.

Art. 5. — De façon générale, la gérance pourra procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et à accroître le confort et la sécurité des occupants et usagers de la « GALERIE LOUISE », tels par exemple :

— Installation de montres-contrôle de pointage pour le passage des surveillants; installation d'une boîte aux lettres pour lever le courrier; installation de bouches

d'incendie, sorties de secours, extincteurs; placement de plaques indicatrices renseignant les noms des différentes artères, placement de numéros particuliers à chacun des locaux, de tableaux indiquant l'emplacement des divers locaux avec le nom de l'occupant et la nature de son commerce.

Art. 6. — Le personnel employé par la gérance ne peut être utilisé à des fins privées par les copropriétaires pendant les heures de service; il ne peut être utilisé en dehors des heures de service qu'avec l'autorisation préalable et écrite de la gérance, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.

Section II^{me} — Obligations imposées aux locaux privatifs

Paragraphe premier. — **ENSEIGNE** : Une traverse en imitation bronze ou similair court à hauteur de la porte de chaque local privatif sur toute la largeur de la vitrine; elle est destinée à recevoir l'enseigne.

Cette enseigne doit être lumineuse, elle sera raccordée sur le compteur particulier du local. La couleur de l'éclairage sera décidée en accord avec l'Architecte du complexe.

Des indications particulières à chaque local, telles par exemple : nature du commerce, numéro de téléphone, adresses de succursales, pourront être établies sur les vitrines mais elles devront obligatoirement être faites à la feuille d'or ou d'argent.

Aucune autre publicité extérieure, fixe ou mobile, ne pourra être établie.

§ 2. — **VOLETS** : Les volets seront de type uniforme : volets à mailles du type arrêté par l'Architecte de l'immeuble.

§ 3. — **BOITES AUX LETTRES** : Une boîte aux lettres type est prévue pour tous les locaux.

Le nom ou la firme seront gravés sur le battant de la boîte aux lettres, à l'exclusion de toute autre indication en surcharge et de toute autre boîte aux lettres extérieure.

§ 4. — **HEURES D'OUVERTURE ET DE FERMETURE** : Les locaux privatifs doivent rester ouverts et accessibles au public tous les jours ouvrables aux heures à déterminer par la gérance, avec une interruption facultative entre les heures de midi.

En dehors de ces heures, comme aussi pendant les jours fériés, l'ouverture des locaux est facultative, sous réserve de ce qui sera dit ci-après.

Cependant, à l'occasion de manifestations d'intérêt général, comme par exemple les fêtes de fin d'année ou les « Journées des Deux Portes », la gérance pourra décider l'ouverture des locaux en dehors des jours et heures réglementaires et ce, sur simple avis donné sous pli recommandé, quinze jours d'avance au moins; les occupants des locaux seront tenus de se conformer à cette décision de la gérance.

§ 5. — **VENTILATION — CHAUFFAGE** : La ventilation et le chauffage sont assurés par un dispositif unique.

Les modalités de fonctionnement de ce dispositif seront arrêtées par la gérance d'accord avec le Conseil de gérance.

§ 6. — **ECLAIRAGE** : Les locaux privatifs recevront tous les jours, en ce compris les dimanches et jours fériés, un éclairage conforme aux critères de luxe et de haute tenue en usage dans la « GALERIE LOUISE ».

Cet éclairage sera maintenu pour les vitrines et les enseignes après la fermeture des locaux privatifs jusqu'à l'heure qui sera décidée par la gérance.

La gérance pourra autoriser les surveillants de nuit de la « GALERIE LOUISE » à fermer l'éclairage des locaux privatifs par un dispositif extérieur établi aux frais des copropriétaires, si une installation automatique de ce genre n'est pas prévue.

§ 7. — **LOGEMENT** : Les locaux de la « GALERIE LOUISE » sont destinés exclusivement à l'exploitation de commerces.

Le logement des personnes y est interdit.

La gérance pourra exceptionnellement déroger à cette règle et accorder des autorisations de logement pour des cas déterminés.

§ 8. — **TENUE DES LOCAUX** : Les locaux privatifs devront être maintenus dans l'état de propreté et de soin qu'exigent le bon renom de la « GALERIE LOUISE » et l'aspect extérieur de maisons réputées de premier ordre.

Les travaux de peinture aux endroits visibles de l'extérieur devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée générale.

Les occupants devront veiller à l'entretien régulier des glaces des portes et vitrines donnant sur les passages, des seuils et encadrements, des marbres, culvres et volets et de façon générale de tout ce qui est visible de l'extérieur.

Les marchandises ou objets quelconques ne pourront être exposés qu'à l'intérieur des locaux; rien ne peut être exposé au dehors ni devant la porte ouverte.

Aucun étal extérieur n'est autorisé.

Il est interdit d'annoncer la vente de produits ou marchandises par cris ainsi que de se servir d'amplificateurs ou d'appareils musicaux susceptibles d'être entendus de l'extérieur.

La garde d'animaux, spécialement de chiens, qui pourraient constituer une gêne ou une nuisance pour les autres

Art. 7. — L'éclairage général de la « GALERIE LOUISE » (passages, galeries, halls, dégagements, voies privées, locaux communs ou réputés tels) sera assuré par la gérance. Un dispositif général assure un éclairage permanent des passages; cet éclairage sera intense à certaines heures, en veilleuse à d'autres.

L'enseigne à rue de la « GALERIE LOUISE » est raccordée sur le compteur spécial de l'éclairage commun.

Art. 8. — Les dépenses exposées par la gérance pour ces diverses activités seront considérées comme dépenses communes.

occupants de la « GALERIE LOUISE » est interdite. La gérance pourra, le cas échéant, faire enlever l'animal incriminé après un avertissement demeuré sans suite.

§ 9. — **VOIES PRIVEES** : Les galeries, passages, dégagements, halls, cages d'escaliers et d'ascenseurs et de façon générale toutes les voies privées devront rester constamment libres pour la circulation des piétons.

Les occupants des magasins ne pourront déposer, laisser déposer ou séjourner dans ces voies privées aucun paquet, colis, caisse ou objet quelconque; ils ne pourront y faire aucun emballage ou déballage de marchandises ni aucun travail.

§ 10. — **ENTREE ET SORTIE DES MARCHANDISES** : De façon générale, l'approvisionnement des locaux en marchandises ou accessoires se fera par la rue Crespel.

Il ne pourra s'effectuer qu'aux heures et suivant les modalités arrêtées par la gérance, sauf cas exceptionnel à apprécier par elle.

Une cage d'escalier avec ascenseur est spécialement prévue pour relier la « GALERIE LOUISE » à la sortie de la rue Crespel.

Du côté de celle-ci, un local sera aménagé à destination de consignation-dépôt de marchandises et colis. Cette consignation sera mise à la disposition des copropriétaires pour y déposer momentanément les marchandises (caisses, colis, paquets, emballages) qui arriveraient à leur destination en dehors des heures prévues pour l'approvisionnement et qui seront enlevées dans les formes et délais fixés par la gérance.

L'exploitation de cette consignation sera assurée par le propriétaire du local ou concédée par lui à un tiers. Les conditions de l'acte de vente ou le cahier des charges de la concession imposeront une exploitation donnant entière satisfaction aux usagers; les tarifs notamment devront recevoir l'approbation préalable de la gérance.

§ 11. — **EMMENAGEMENTS ET DEMENAGEMENTS** : Les emménagements et déménagements ne pourront être effectués qu'aux jours et heures indiqués par la gérance et par la voie qu'elle aura désignée (rue Crespel ou avenue Louise).

A cette fin, la gérance sera avisée de tout déménagement quinze jours d'avance.

Elle pourra s'opposer au déménagement de tout occupant qui n'aurait pas, au préalable, apuré ses comptes avec elle.

Les emménagements et déménagements se feront aux risques et périls de celui qui les accomplit, qui devra, le cas échéant, indemniser le copropriétaire ou les autres copropriétaires pour les dégâts occasionnés par lui ou par ses préposés.

En cas de travaux à un local privatif, l'entrée et la sortie des matériaux devra se faire dans les conditions arrêtées par la gérance comme prévu ci-avant.

§ 12. — **SUSPENSION D'ACTIVITE** : Toute suspension de l'activité commerciale dans un local privatif est en principe interdite.

Dans le cas de force majeure entraînant une suspension de cette activité, l'éclairage du magasin et de la vitrine devra continuer à être assuré.

La gérance pourra prendre elle-même, aux frais des intéressés, toutes dispositions utiles pour assurer cet éclairage et pourra, le cas échéant, utiliser d'office la vitrine à des fins publicitaires.

§ 13. — **VENTE ET LOCATION** : La vente ou la location des locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'intervention de la gérance à l'aide de placards dont elle déterminera le type.

L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisée, sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive.

§ 14. — **VENTES PUBLIQUES MOBILIERES** : Aucune vente publique d'objets mobiliers quelconques n'est autorisée dans la « GALERIE LOUISE », si ce n'est dans les locaux vendus ou loués à des fins déterminées de vente publique.

Cette interdiction vise aussi bien les ventes volontaires que les ventes par autorité de justice.

§ 15. — **MATIERES INFLAMMABLES ET DANGEREUSES** : Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes.

Si l'exercice d'un commerce exigeait semblable dépôt, une autorisation spéciale pourra être délivrée par la gérance.

Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'après l'octroi des autorisations administratives nécessaires et après que

toutes les dispositions auront été prises pour assurer la sécurité de la « GALERIE LOUISE » et éviter toute nuisance à ses occupants.

La gérance n'assumera aucune responsabilité particulière du chef de l'octroi de cette autorisation.

L'air vicié des locaux étant récupéré, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privés aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux; ils devront, suivant la nature du commerce exploité dans leur local, prendre à leurs frais, toutes dispositions utiles pour l'élimination, dans leur propre local, de toutes odeurs particulières.

§ 16. — **ENLEVEMENT DES IMMONDICES** : L'enlèvement des immondices est assuré par la gérance.

Les occupants de la « GALERIE LOUISE » ne pourront faire usage, à cette fin, que des poubelles d'un type déterminé qui leur seront fournies par la gérance, contre paiement.

Les poubelles ne pourront être déposées à l'extérieur des locaux, ni de jour, ni de nuit, si ce n'est aux jours et heures fixés par la gérance; elles devront être rentrées immédiatement après le passage du service d'enlèvement.

L'enlèvement des immondices fera l'objet de dispositions particulières, arrêtées de commun accord entre la gérance et les intéressés, dans le cas de commerce tels que restaurants, salons de thé, etc...

§ 17. — **OBLIGATIONS REELLES** : Les diverses obligations imposées au locaux privés constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quelques mains qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance sur ces locaux. Les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Description des matériaux à mettre en œuvre

Section Ire — Parties communes

A) REZ-DE-CHAUSSEE ET ENTRESOL

Paragraphe premier. — GROS-ŒUVRE

Hourdis, poutres, colonnes et escaliers en béton armé. Maçonneries en briques de Boom ou de localité de première catégorie.

2. — PARACHEVEMENT

PAVEMENT : Dallages en marbre travertin romain de formes et dimensions diverses, frises périphériques en marbre lunel ou similaire.

RETEVEMENT MURAUX ET ESCALIERS : Colonnes et pilastres avec retours, soubassements de vitrines avec atours, plinthes, linteaux des baies de vitrines, parois murales, escaliers (marches, contre-marches, limons et garde-corps), ainsi que tous garnissages divers dépendant des eux ci-dessus désignés : en marbre travertin romain.

MENUISERIE (métallique) : Toutes les menuiseries d'élévation et porte d'accès des lieux, donnant sur la Galerie, seront en profilés métalliques.

PLAFONNAGE : Au mortier de chaux additionné de plâtre pour tous les plafonds, contre-plafonds, caissons et niches destinés à l'éclairage de la Galerie.

CHAUFFAGE ET VENTILATION : Par air pulsé en provenance des magasins et mettant la Galerie en surpression, vacuation air vicié par aspiration aux endroits appropriés.

ECLAIRAGE : Indirect par fluorescence, dans caissons lumineux et corniches combinés.

INTÉRIEUR : Menuiserie métallique : 3 couches peinture à l'huile.

Menuiserie bois éventuelle : 3 couches peinture à l'huile. Plafonnage : peinture à la détrempe lavable.

B) SOUS-SOLS (— 3,60)

Rotonde des Champs-Élysées, Passages de la Madeleine et des Tuileries. — Placette rectangulaire.

Paragraphe premier. — GROS-ŒUVRE

Le gros-œuvre est le même que pour le rez-de-chaussée.

2. — PARACHEVEMENT

PAVEMENT : Idem que pour le rez-de-chaussée.

MURS ET ESCALIERS : Idem que pour le rez-de-chaussée, ce qui concerne le marbre, — certaines élévations secondaires étant toutefois en enduit chromolith ou similaire.

MENUISERIE (métallique) : Toutes les menuiseries d'élévation et portes d'accès des lieux, donnant sur la Galerie, compris vitrines publicitaires, en profilés métalliques.

ENDUIT DE PLAFOND : Au mortier de chaux additionné de plâtre (pour les plafonds, linteaux, corniches et autres niches destinés à l'éclairage de la Galerie).

CHAUFFAGE ET VENTILATION : Idem que pour le rez-de-chaussée.

ECLAIRAGE : Idem que pour le rez-de-chaussée, dans niches lumineuses.

PEINTURE : Menuiserie métallique : 3 couches peinture à l'huile.

Menuiserie éventuelle en bois : 3 couches peinture à l'huile. Plafonnage : peinture à la détrempe lavable.

C) ESCALIERS

I. — Escalier allant du niveau du rez-de-chaussée (Placette rectangulaire (— 0,60) aux premier (— 3,60) et deuxième sous-sols (— 3,00).

Cet escalier est commun de — 0,60 à — 3,60; il est privatif pour le surplus.

Paragraphe premier. — GROS-ŒUVRE

Hourdis, poutres, marches et garde-corps en béton armé. Maçonnerie en briques de Boom.

§ 2. — PARACHEVEMENT

PAVEMENT HORIZONTAL : Surfaces palières, Marches, contre-marches, limons de jour et trainants, plinthes et garnitures du garde-corps en marbre travertin romain (parties de garde-corps éventuellement en glace polie).

PAREMENT VERTICAL : Toutes surfaces murales en complément des escaliers et se raccordant avec la Galerie en travertin romain.

Certaines élévations secondaires seront en enduit chromolith ou similaire.

ENDUIT SUR PLAFONDS : Mortier de chaux additionné de plâtre pour les plafonds, les volées d'escaliers et les raccords avec les éléments de marbre.

CHAUFFAGE ET VENTILATION (similaires à la Galerie).

ECLAIRAGE (voir Galerie).

PEINTURE SUR PLAFONNAGE : A la détrempe lavable.

II. — Escalier allant du deuxième sous-sol aux Garages, avec ascenseur et monte-charge (cage d'escalier B).

Paragraphe premier. — GROS-ŒUVRE

Hourdis, poutres, marches et garde-corps en béton armé plein. Maçonnerie en briques de Boom.

§ 2. — PARACHEVEMENT

PAVEMENT : Surfaces palières, marches, contre-marches, limons de jour et trainants, plinthes et garde-corps en granito, avec filet mosaïque de dilatation, pour grandes surfaces.

PAREMENT : Les surfaces verticales des murs de cette cage d'escalier, au-dessus des plinthes granito, seront en un enduit chromolith ou similaire.

ENDUIT DE PLAFOND : Au mortier de chaux additionné de plâtre pour tous les plafonds et volées d'escalier.

CHAUFFAGE ET VENTILATION : Par air chaud pulsé.

ECLAIRAGE : Par points lumineux aux paliers, actionnés par minuterie.

ASCENSEUR : Dans centre de l'escalier, pour trois personnes, avec contre-poids dans gaine séparée, cabine métallique avec grille de fermeture et palier mobile, mise en action par boutons, entourée trémie en treillis métallique, sur cadre métal.

MONTÉ-CHARGE : Dans trémie indépendante : charge, 1.000 kg.; avec contre-poids dans la trémie, cabine métallique avec grille de fermeture, mise en marche par boutons.

PEINTURE : Plafonnages, à la détrempe lavable; parties métalliques, trois couches de peinture à l'huile.

III. — Escalier allant du niveau du rez-de-chaussée vers Garages (Groupe I) et vers Building (Groupe III) (cage d'escalier A).

Paragraphe premier. — GROS-ŒUVRE

— Hourdis, poutres, marches, contre-marches, linoons de jour, etc., en béton armé. Maçonnerie en briques de Boom.

§ 2. — PARACHEVEMENT

REZ-DE-CHAUSSEE :

- Pavement en marbre au rez-de-chaussée.
- Lambris en marbre au rez-de-chaussée.
- Enduit à la chaux sur murs, au-dessus du lambris.
- Plafond et dessous de volées d'escalier, en enduit au mortier de chaux additionné de plâtre.
- Escalier en marbre sur hauteur du rez-de-chaussée, y compris garde-corps.
- Ascenseurs avec portes en bois (en cas de réalisation du Building - groupe III).
- Menuiserie métallique avec simili glace - peinture en trois couches.
- Chauffage, ventilation et éclairage (voir escaliers des postes précédents).
- Peinture sur plafonnage : à la détrempe lavable.

ETAGES :

- Comme pour rez-de-chaussée, sauf que les escaliers seront en granito, les lambris en carreaux de grès au lieu de marbre, et les pavements en carreaux céramiques au lieu de marbre.

IV. — Escaliers tournants allant de la Rotonde des Champs-Elysées (premier sous-sol) vers le deuxième sous-sol.

Paragraphe premier. — GROS-ŒUVRE

Hourdis, marches en béton armé plein. Maçonnerie en briques de Boom.

§ 2. — PARACHEVEMENT

PAYEMENT : Surfaces palières, marches et contre-marches et plinthes en marbre.

PARÈMENT : Les surfaces verticales des murs de cette cage d'escalier, au-dessus des plinthes en marbre, seront en enduit chromolith ou similaire.

ENDUITS DE PLAFOND : Au mortier de chaux additionné de plâtre pour tous les plafonds et volées d'escalier.

CHAUFFAGE ET VENTILATION : Par air chaud pulsé.

ECLAIRAGE : Par points lumineux aux paliers, actionnés par minuterie.

PEINTURE : Plafonnage : peinture à la détrempe lavable.

D) LOCAUX EN SOUS-SOLS FORMANT DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES DE L'ENSEMBLE DE LA GALERIE LOUISÉ

Ces locaux comprennent :

	Niveau
1. Chaufferie	— 8,10
2. Salle des machines	— 8,10
3. Caves des compteurs eau et gaz	— 7,65
4. Caves des compteurs électricité	— 7,25
5. Caves des pompes pour eaux résiduaires	— 7,25
6. Salle des transformateurs à H.T.	— 7,65
7. Dégagements des locaux ci-dessus	— 7,00

Paragraphe premier. — GROS-ŒUVRE

Poutres, colonnes et hourdis en béton armé plein. Maçonnerie en briques de Boom ou de localité.

§ 2. — PARACHEVEMENT

PAVEMENT : Dalles de béton 80x30x4 ou béton lissé, suivant les cas.

MENUISERIE (métallique) : Toutes portes d'accès en tôle, avec montants et traverses en profilé, serrures, peinture à l'huile trois couches.

BADIGEONNAGES : Toutes les surfaces de maçonnerie et de béton armé seront badigeonnées au lait de chaux, deux couches.

CHAUFFAGE ET VENTILATION : Par air pulsé en circuit indépendant.

ECLAIRAGE : Par points lumineux et interrupteurs.

Section II^{me} — Parties privatives (Magasins)

Paragraphe premier. — GROS-ŒUVRE

- Colonnes, poutres et hourdis en béton armé.
- Cloisons de séparation en blocs de cendrées, ép. 0,18.
- Enduit mural au mortier de chaux. Plafond idem avec mortier additionné de plâtre.

§ 2. — PARACHEVEMENT

A) REZ-DE-CHAUSSEE

1) MAGASINS AVEC ENTRESOL, MAIS SANS SOUS-SOL.

- Pavements en carreaux de grès cérame 10/10, ou parquets cloués en chêne de 7 m/m ép. sur chape béton de liège de 30 m/m. (50 % quartier et faux-quartier - 50 % dosées).
- Plinthes droites céramiques, ou plinthes en chêne 0,10 x 5/8".
- Murs plafonnés au mortier de chaux ordinaire.
- Plafonds au mortier de chaux ordinaire additionné de plâtre (sans faux-plafond ni gorges lumineuses).
- Escaliers en bois (escaliers hélicoïdaux) pour accès à l'entresol (1 escalier par magasin).
- Vitrites métalliques avec portes idem, munies d'une plinthe avec boîte aux lettres, compris glaces.
- Calisses à volets ou à grilles, intercalées entre vitrines supérieure et inférieure.

2) MAGASINS AYANT EN PRINCIPE, UNE DÉPENDANCE AU PREMIER SOUS-SOL, ET UNE DÉPENDANCE À L'ENTRESOL.

- Pavements en carreaux de grès cérame 10/10, ou parquets cloués en chêne de 7 m/m ép., sur chape béton de liège de 30 m/m ép. (50 % quartier et faux-quartier - 50 % dosées).
- Plinthes droites céramiques, ou plinthes en chêne 0,10 x 5/8".
- Murs plafonnés au mortier de chaux ordinaire.
- Plafonds au mortier de chaux ordinaire additionné de plâtre (sans faux-plafond ni gorges lumineuses).
- Escaliers hélicoïdaux en bois, réunissant le rez-

de-chaussée (niveau — 0,60) au premier sous-sol (niveau — 3,60) et le rez-de-chaussée (niveau — 0,60) à l'entresol. (niveau + 2,60).

- Vitrites métalliques avec portes idem, munies de plinthes avec boîte aux lettres - Compris glaces.
- Calisses à volets ou à grilles, intercalées entre vitrine supérieure et vitrine inférieure.

3) MAGASINS SANS SOUS-SOL NI ENTRESOL.

- Parquet ou pavement en carreaux de grès cérame 10/10.
- Plinthes en chêne ou plinthes droites céramiques.
- Lambris en carreaux de faïence 16/16 sur 1,20 m. de hauteur, dans lavatory.
- Murs plafonnés au mortier de chaux ordinaire (sauf à l'emplacement des lambris).
- Plafonds au mortier de chaux ordinaire additionné de plâtre (sans faux-plafond, ni gorges lumineuses).
- Vitrine métallique avec porte et glaces (arrière-vitrine non comprise).
- Portes en bois pour lavatory.
- 1 W.C. à chasse avec siège.
- 1 lave-main avec glace.

B) ENTRESOL

ENTRESOL DES MAGASINS DU REZ-DE-CHAUSSEE.

- Pavements en carreaux de grès cérame ou parquets cloués de 7 m/m ép., sur aire en béton de liège de 30 m/m ép. (parquets avec 50 % quartier et faux-quartier - 50 % dosées).
- Plinthes appropriées à la nature des pavements (plinthes droites) ou à la nature des parquets (plinthes de 0,10 x 5/8").
- Vitrites métalliques fixes avec glaces.
- Murs plafonnés au mortier de chaux, sur toute leur hauteur, sauf dans les lavatories, où les murs ne sont plafonnés qu'au-dessus des faïences.
- Faux-plafond enduits au mortier de chaux additionné de plâtre.
- Revêtements en carreaux de faïence 16/16, ton chamols ou crème, sur 1,20 m. de hauteur, dans les lavatories.

- Lave-mains en faïence pour chacun des lavatoires, avec glace.
- W.C. en faïence, avec siège et réservoir à chasse, pour chacun des lavatoires.
- Portes simples en bois pour entrée des lavatoires et entrée des W.C.

C) PREMIER SOUS-SOL

MAGASINS DEPENDANT DE CEUX DU REZ-DE-CHAUSSEE.

- Parquet ou pavé en carreaux de grès cérame 10/10.
- Plinthes en chêne ou plinthes droites céramiques.
- Murs plafonnés au mortier de chaux ordinaire.
- Plafond au mortier de chaux ordinaire, additionné de plâtre (sans faux-plafond, ni gorges lumineuses).
- 1 vitrine métallique avec porte et glaces. Ces vitrines seront conditionnées pour pouvoir y adapter une grille rétractile.

MAGASINS INDEPENDANTS EVENTUELS (sans rez ni entresol).

- Parquet ou pavé en carreaux de grès cérame 10/10.
- Plinthes en chêne ou plinthes droites céramiques.
- Lambris en carreaux de faïence 15/15 sur 1,20 m. de hauteur, dans le lavatory.
- Murs plafonnés au mortier de chaux ordinaire (sauf à l'emplacement des lambris).
- Plafonds au mortier de chaux ordinaire additionné de plâtre (sans faux-plafond, ni gorges lumineuses).
- Vitrines métalliques avec portes et glaces. Ces vitrines seront conditionnées pour pouvoir y adapter des grilles rétractiles.
- Portes en bois pour lavatory.
- 1 W.C. à chasse avec siège.
- 1 lave-mains avec glaces.

Section III^{me} — Régime général pour l'électricité, l'eau, le gaz, la ventilation et le chauffage

A) ELECTRICITE.

- Un compteur électrique individuel, par magasin.
- Une prise téléphone (tubage).
- Points lumineux et prises :

Rez-de-chaussée seul :

Cinq points lumière simples + trois prises.

Rez-de-chaussée + entresol :

Trois points lumière simples + trois prises au rez-de-chaussée.

Quatre points lumière simples + une prise à l'entresol.

Un point lumière à deux directions pour escalier.

Rez-de-chaussée + entresol + sous-sol :

Trois points lumière simples + trois prises au rez-de-chaussée.

Quatre points lumière simples + une prise à l'entresol.

Deux points lumière simples + une prise au sous-sol.

Deux points lumière à double direction pour escalier.

Sous-sol seul :

Cinq points lumière simples + trois prises.

B) SANITAIRE.

- Une prise de gaz $\frac{3}{4}$ bouchonnée sur compteur individuel, par niveau.
- Un compteur d'eau, commun pour tous les magasins.

C) CHAUFFAGE ET VENTILATION.

Chauffage :

- Par air chaud pulsé (combiné avec ventilation).
- Un et demi renouvellement horaire, sauf pour les magasins au premier sous-sol (sous rez-de-chaussée ou entresols, pour lesquels trois renouvellements horaires sont prévus).
- 20° C. par moins 10° C.

Ventilation :

- L'évacuation de l'air vicié se fera par la Galerie.
- L'appel d'air frais se fera par gaines verticales, en toitures.

Section IV^{me} — Divers

1. — Chaque magasin n'a qu'une porte d'entrée, dont l'emplacement peut être modifié au gré des amateurs.
2. — En général, il n'y a qu'une vitrine, tant au rez-de-chaussée qu'à l'entresol ou au premier sous-sol.
3. — Les arrière-vitrines ne sont pas comprises dans le parachèvement.
4. — Il en est de même des volets ou grilles de protection; seuls les caissons à volets ou grilles sont prévus.
5. — Les vitrines publicitaires ne sont munies ni de volets, ni de grilles.
6. — En général, un seul escalier est prévu par magasin. Il n'y a pas de porte pour fermer cet escalier.
7. — Dans certains entresols, il y a une porte supplémentaire pour le réduit prévu.
8. — Les magasins adossés au mur extérieur de la Galerie, côté avenue Louise, disposent d'un châssis supplémentaire à verre dormant.
9. — Pour les locaux privatifs autres que les magasins-type, une description des matériaux à mettre en œuvre, particulière pour chacun d'eux, sera établie. Il en sera ainsi de la salle d'exposition, du bodéga, du restaurant, de la salle de spectacle, etc.

Groupe II : Les Garages

Description

Paragraphe premier. — SITUATION

Les Garages de la « GALERIE LOUISE » constituent le groupe II des bâtiments de ce complexe; ils comprennent deux niveaux superposés.

Ils sont situés immédiatement au-dessus des locaux de la Galerie proprement dite (groupe I) : en retrait de 9 m. sur l'alignement de celle-ci du côté de l'avenue Louise, ils la surplombent d'environ 1 m. à la paroi arrière, côté rue Crespel.

L'accès des voitures se fait uniquement par la rue Crespel, une rampe d'accès droite relie cette rue au premier niveau des garages; cette rampe passe en-dessous du Résidence Crespel (groupe IV). Une rampe intérieure, aux garages, réunit entre eux les deux niveaux.

A l'achèvement des Groupes I et II du complexe général, les garages disposeront d'un accès pour piétons à l'avenue Louise, à travers la « GALERIE LOUISE » proprement dite : la cage d'escalier destinée à relier le groupe III au rez-de-chaussée de la « GALERIE LOUISE » s'arrêtera aux deux niveaux des garages et les desservira.

Lorsque le groupe III sera construit, la cage d'escalier rehaussée et complétée par plusieurs ascenseurs, continuera à desservir les garages.

Cette cage d'escalier et ses ascenseurs sont donc communs aux groupes I, II et III.

§ 2. — PARTIES COMMUNES

Sont parties communes particulières au groupe II :

- la vole carrossable extérieure reliant la rue Crespel à l'entrée des garages (1^{er} niveau) à l'exception du trottoir servant de sortie du groupe I qui est particulier à ce groupe.
- la vole carrossable intérieure périmétrique (à chaque niveau).
- la rampe carrossable intérieure donnant accès au 2nd niveau, face à la vole d'arrivée.
- les installations de lavatory (à chaque niveau).
- le dispositif de dégraisage des eaux résiduaires.

§ 3. — PARTIES PRIVATIVES

Sont parties privatives, à chaque niveau :

- les boxes de garage individuels juxtaposés, disposés autour d'une large vole carrossable périmétrique;
- la station de lavage ou de graissage comprenant le poste de lavage, le poste de graissage, le bureau et le poste de surveillance avec leurs dépendances (dépôts).

Règlement de copropriété

Section Ire — Composition des parties privatives

Les deux niveaux des garages comprennent chacun :

- 1) un certain nombre de boxes de garages individuels;
- 2) un ensemble de locaux privatifs à usage de station de lavage ou de graissage avec poste de surveillance, bureau et dépôts.

L'emplacement des locaux privatifs comme leur configuration intérieure pouvant être modifiés au gré de la Société vendeuse et des acheteurs (en profondeur par exemple), sous réserve de respecter les voies d'accès carrossables prévues aux plans, les quotités attribuées à chacune des parties privatives ne seront arrêtées de façon définitive qu'à chaque acte de vente.

Mais il reste bien entendu qu'en aucune façon l'ensemble des quotités attribuées aux divers éléments privatifs compris dans le groupe II (Garages) ne pourra dépasser l'allocation totale prévue pour ce groupe dans le *Règlement général de copropriété*.

Les dépendances privatives peuvent être affectées au dépôt de marchandises (huiles, pneus, accessoires), à un magasin de vente au détail d'accessoires pour véhicules automobiles, comme à l'établissement d'un atelier de petite mécanique et de petites réparations.

Section IIme — Destination des locaux

Paragraphe premier. — BOXES ET GARAGES

Les boxes individuels sont destinés au garage de véhicules de tous genres (voitures automobiles, aide-cars, motocyclettes, vélos, camions, camionnettes, remorques, etc.) d'un poids ne dépassant pas trois tonnes (chargement éventuel compris).

§ 2. — STATIONS DE LAVAGE ET DE GRAISSAGE

Les deux stations prévues, l'une au premier niveau

l'autre au second niveau avec leurs dépendances privatives, sont destinées au lavage ou au graissage des voitures.

Les installations demeureront la propriété personnelle de celui qui les aura établies.

Le droit d'établir ces pompes constitue une servitude perpétuelle et gratuite au profit des stations de lavage et de graissage ou de l'une d'elles — fonds dominant — à charge des parties communes générales et spéciales au groupe II — fonds servant.

2. — L'approvisionnement de l'essence peut être imposé à l'une ou l'autre ou aux deux stations.

L'exploitant devra fournir une essence de bonne qualité, à un prix égal à celui de la concurrence.

Section IIIme — Pompes à essence - Servitude

1. — L'exploitant des stations de lavage et de graissage devra assurer l'approvisionnement des garages en essence.

Il devra à cette fin placer une ou plusieurs pompes à essence sur son bien privatif. Il pourra établir ces pompes et leurs accessoires tels que citernes, tanks, etc., dans les parties communes des garages aux endroits qui lui paraîtront les mieux appropriés (dans les voies carrossables par exemple ou à l'entrée à front de la rue Crespel), à condition bien entendu de ne pas gêner la circulation des véhicules et de se conformer aux prescriptions des autorités compétentes et aux règles de la sécurité la plus stricte.

Ces installations demeureront la propriété personnelle de celui qui les aura établies.

Le droit d'établir ces pompes constitue une servitude perpétuelle et gratuite au profit des stations de lavage et de graissage ou de l'une d'elles — fonds dominant — à charge des parties communes générales et spéciales au groupe II — fonds servant.

2. — L'approvisionnement de l'essence peut être imposé à l'une ou l'autre ou aux deux stations.

L'exploitant devra fournir une essence de bonne qualité, à un prix égal à celui de la concurrence.

Règlement d'ordre intérieur

Section Ire — Boxes de garage

1. — La surcharge par m² est précisée dans le *Cahier général des charges* régissant le *Contrat d'entreprise*.

2. — Les boxes peuvent être occupés par leur propriétaire ou donnés en location.

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

3. — Sauf autorisation de la gérance, les occupants des boxes de garages, a) ne peuvent : affecter leurs boxes à aucune destination autre que celle prévue ci-avant; faire sur la porte de leurs boxes et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente du box); procéder dans leurs boxes à au-

cune exposition ou vente publique de véhicules; laver leur voiture dans leur box; introduire de l'essence dans leur box, en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

b) doivent installer dans leur box un appareil extincteur d'incendie du type agréé par la gérance ainsi qu'un seau de sable; s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores spécialement entre 20 heures et 8 heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et essence; maintenir libres tous dégagements et accès et n'y point abandonner leurs voitures; de façon générale, éviter tout trouble pour les autres occupants du garage et se conformer en tous points au *Règlement de police intérieure* qui sera édicté par la gérance à cette fin.

Section IIme — Stations de graissage et lavage

1. — L'exploitation de ces stations pourra être assurée par leur propriétaire ou concédée par lui à un ou plusieurs tiers. Ces locaux peuvent être vendus ensemble ou séparément; ils peuvent de même faire l'objet d'une exploitation unique ou d'exploitations distinctes.

2. — Aussi longtemps que la Société vendeuse sera elle-même propriétaire de ces stations, elle devra assurer par ses préposés ou concessionnaires, le service de lavage, graissage et de petit entretien mécanique des voitures ainsi que la vente de l'essence.

Ce service sera assuré de jour et de nuit, à l'entière satisfaction des occupants du garage et à prix égal à celui de la concurrence dans le même quartier.

Cette obligation sera imposée à l'exploitant dans le cahier

des charges de la concession ou dans les conditions de l'acte de vente des stations en même temps que l'obligation :

a) d'assurer par priorité le service des occupants de l'immeuble; en cas de manquement à cette obligation la gérance pourra interdire l'accès du garage aux véhicules non garés dans celui-ci; b) d'assurer l'entretien des voies carrossables jusqu'à l'entrée de la rue Crespel, de même que celui des parties communes des garages.

3. — L'exploitant des stations de lavage et de graissage pourra faire dans ses locaux privatifs, y compris sur les parties visibles de l'extérieur, de la publicité pour lui-même et pour les produits qu'il vend.

Cette publicité pourra être faite par lui dans les parties communes particulières du groupe II.

Description des matériaux à mettre en œuvre

Section Ire — Parties communes

Paragraphe premier. — GROS-ŒUVRE

- Hourdis, poutres, colonnes, etc., en béton armé;
- Murs principaux en maçonnerie de briques de Boom ou de localité;

- Cloisons de séparation des garages en briques de cendrée;
- Revêtement du sol en chape spéciale «Flintkote» ou aliminaire, antidérapante et antipoussiéreuse, ton noir avec retour vertical en plinthe sur 0 m 08 de haut;
- Blanchissage des parois au lait de chaux.

§ 2. PARACHEVEMENT

A) COULOIRS D'ACCES AUX BOXES (Niv. + 8,65 et + 5,95).

- Pavement en revêtement monolithique « Flintkote », relevé de 8 cm. le long des murs.
- Murs et plafonds badigeonnés au lait de chaux en deux couches. (Ces maçonneries sont supposées jointoyées).

B) LAVATORY COLLECTIF COMPRENANT UN W.C. ET UN DEVERSOIR (Niv. + 8,65 et + 5,95).

- Pavement en carreaux de grès cérame.
- Faïences sur les murs, sur 1 m. 20 de hauteur, le restant des murs étant cimenté.
- Plafond badigeonné.
- Deux portes en bois, dont une pour l'entrée du lavatory et l'autre pour le W.C.

- Un W.C. en grès, avec siège, sous couvercle (réservoir de chasse compris).
- Un déversoir en grès, avec robinet d'eau et décharge vers l'égout.
- Une glace.
- Un petit châssis métallique de fenêtre, pour ventilation du W.C.

C) SAS D'ACCES ENTRE GARAGES ET HALL, CAGE D'ESCALIER (Niv. + 8,65 et + 5,95).

- Pavements en carreaux de grès.
- Plinthes droites de même nature que les pavements.
- Murs cimentés.
- Plafond au mortier de chaux.
- Portes métalliques simples, côté garages et côté cage d'escalier.

Section II^{me} — Parties privatives

Paragraphe premier. — GROS-ŒUVRE

Ce gros œuvre est le même que pour les parties communes.

§ 2. PARACHEVEMENT

A) BOXES DES GARAGES (Niv. + 8,65 et + 5,95.)

- Pavement en revêtement monolithique « Flintkote », relevé de 8 cm. le long des murs.
- Murs et plafonds badigeonnés au lait de chaux en deux couches (les maçonneries sont supposées jointoyées).
- Portes métalliques relevantes, d'une pièce, avec contre-poids et serrure de sûreté. Peinture en deux couches couleur.
- Petites grilles de ventilation à placer dans les linteaux en béton des portes (une grille par box).

B) POSTES DE LAVAGE ET DE GRAISSAGE.

- L'emplacement de ces postes n'est pas définitif.
- Le pavement en « Flintkote » sera remplacé par un revêtement en asphalte coulé de 15 à 20 mm. d'épais-

seur totale, protégé supérieurement par un cimentage bordé par une bande en pierre bleue de 5 cm. d'épaisseur et de 15 cm. de largeur.

- Cimentage des murs entourant les portes.
- Arrivée d'eau avec deux robinets de prise d'eau.
- Un avaloir à grille avec tablier en plomb raccordé à l'asphalte, pour l'évacuation des eaux.
- Deux châssis métalliques de fenêtre, donnant du côté de l'avenue Louise (pour les postes de lavage).
- Un intercepteur d'huile, ventilé, avec couvercle de visite recevra les décharges des postes de lavage; il sera raccordé aux égouts et placé à un endroit aisément accessible.

C) POSTE DE SIGNALISATION. — BUREAU. — LOCAUX

DE DEPOTS.

- Pavement en revêtement monolithique « Flintkote ».
- Murs et plafonds badigeonnés au lait de chaux.
- Portes en bois.

Section III^{me} — Régime général pour l'électricité, l'eau, le gaz, la ventilation et le chauffage

A) ELECTRICITE.

- Tous les boxes des garages sont raccordés sur un compteur collectif.
- Les voles et rampes carrossables seront éclairées en permanence par éclairage fluorescent et raccordées sur un compteur séparé.
- Compteur séparé pour les stations de lavage et de graissage.
- 1 point lumière dans chaque box.
- 40 points lumière pour couloirs des boxes.
- 4 points lumière pour lavatoires.
- 8 prises de courant pour couloirs des boxes.
- 6 prises de force motrice.
- 1 compteur de force motrice, pour l'exploitant des stations.
- 3 prises de téléphone (tubage).

B) SANITAIRE.

- 3 prises de gaz 4/4, branchées sur compteur unique.
- 1 compteur d'eau pour l'ensemble des garages.

C) CHAUFFAGE ET VENTILATION.

Chauffage :

- Par air chaud pulsé (combiné avec ventilation).
- 3 renouvellements d'air par heure.
- 5° C. de température par — 10° C.

Ventilation :

- L'évacuation de l'air vicié se fera par cheminée, avec système de ventilation approprié.
- L'appel d'air frais se fera par prises en façade vers bâtiments avenue Louise et par l'intermédiaire de la rampe d'accès à la rue Crépel.

Groupe III : Le Building

Description - Description des matériaux à mettre en œuvre

La description particulière de ce groupe de même que la description des matériaux à mettre en œuvre seront jointes au premier acte de vente d'un élément privatif du groupe.

Règlement de copropriété

Section I^{re} — Composition des parties privatives

1. — Le BUILDING comprend 5 niveaux :

En dehors des locaux affectés aux parties communes (cages escaliers et d'ascenseurs, dégagements), les autres locaux sont privés.

Certains de ces locaux sont des locaux de dépendance en sens qu'ils ne peuvent être vendus que comme accessoires un local principal.

Le nombre des locaux privés et leur configuration sont annexés à titre de simple indication; ils correspondent aux locaux figurés sur les plans annexés à l'Acte de base; ils sont susceptibles d'être modifiés.

Il en est de même du nombre de niveaux.

2. — Les quotités dans les parties communes rattachées aux divers locaux privés ne seront arrêtées de façon définitive que dans l'acte de vente.

Mais il reste bien entendu qu'en aucune façon, l'ensemble des quotités attribuées aux divers éléments privés compris dans le groupe III ne pourra dépasser l'allocation totale prévue pour ce groupe dans le Règlement général de copropriété.

Section II^{me} — Destination des locaux

Ainsi que cela est prévu au *Règlement général de copropriété*, les locaux privatifs du *BUILDING* peuvent être affectés à l'usage de :

— magasins, salles de vente ou d'exposition et de façon générale à l'exploitation de n'importe quel commerce répondant aux critères de haute tenue et qualité en vigueur

dans la *Galerie proprement dite*.

— locaux d'administration, études ou cabinets d'officiers ministériels, avocats, ingénieurs, médecins, architectes, agents d'assurance ou de bureaux.

— appartements destinés au logement.

Règlement d'ordre intérieur

Section I^{re} — Aspect

1. — Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, ni linges, ni objets quelconques, sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux qui seront du type agréé par la gérance.

Les locaux occupés commercialement ou à des fins professionnelles pourront d'accord avec la gérance organiser une publicité visible de l'extérieur.

2. — Il sera permis d'apposer sur la porte particulière des locaux privatifs une plaque de modèle et de dimensions admis par la gérance indiquant le nom et la profession de l'occupant.

3. — Dans les halls ou pailers, il pourra être établi des pan-

neaux généraux sur lesquels il sera permis aux divers occupants d'apposer une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par la gérance, indiquant leur nom, profession, numéro et étage du local privatif, jours et heures de visite ou d'ouverture.

Des panneaux du même genre mais de format réduit pourront être établis dans les ascenseurs.

4. — Chaque local privatif disposera d'une boîte aux lettres particulière soit dans le hall d'entrée, soit sur la porte palière; sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et le cas échéant l'étage où se trouve son local privatif; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par la gérance.

Section II^{me} — Entretien

Les travaux d'entretien aux parties communes sont décidés par l'*Assemblée particulière*.

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par

chaque copropriétaire en temps utile, de manière à ce que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'*Assemblée particulière*.

Section III^{me} — Ordre intérieur

1. — Les parties communes, notamment les halls d'entrée, cages d'escaliers et d'ascenseurs, dégagements, devront être maintenus libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit; il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque.

2. — Les tapis, vêtements, linges ne pourront être secoués qu'aux endroits et aux heures, qui seront indiqués par la gérance.

3. — Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir à titre de tolérance que des chats, des chiens et des oiseaux, tous ces animaux étant de petite taille. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'*Assemblée particulière* pourrait ordonner à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal, cause du

trouble. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification sous pli recommandé de la décision de l'Assemblée, astreinte à verser au fond 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.

4. — De façon générale, la gérance pourra, sous le contrôle du *Conseil de gérance* et de l'*Assemblée*, établir des règlements de police intérieure obligatoires pour tous les occupants de l'immeuble, ainsi notamment pour l'usage des ascenseurs, les heures d'ouverture et de fermeture des portes, la conciergerie et toutes autres questions d'intérêt commun.

Section IV^{me} — Moralité — Tranquillité

1. — Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en tout suivant la notion juridique du bon père de famille.

2. — Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens de service, de leurs domestiques, de leurs locataires, visiteurs ou clients.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie 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.

3. — 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'influencent pas sur la bonne réception radiophonique.

4. — Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent les ascenseurs, les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les machines de bureau, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble.

Section V^{me} — Dispositions communes aux groupes I et III

Les paragraphes suivants de la 2^{me} section du *Règlement d'ordre intérieur particulier* au groupe I sont également applicables au groupe III :

— le § 10 : entrée et sortie des marchandises.

— le § 11 : emménagements et déménagements.

— le § 13 : vente et location.

— le § 14 : ventes publiques mobilières.

— le § 15 : matières inflammables et dangereuses.

— le § 16 : enlèvement des immondices.

— le § 17 : obligations réelles.

Groupe IV : Le Résidence Crespel

Ce groupe étant susceptible d'être détaché de la « GALERIE LOUISE », la description et les règlements qui lui sont

particuliers seront annexés le cas échéant au premier acte de vente d'un élément privatif faisant partie du groupe.

Table des matières

Description générale des bâtiments

Règlement général de copropriété

CHAPITRE PREMIER. — Exposé général.
CHAPITRE II. — Statut du complexe
« Galerie Louise »

Section première. — Construction et conservation.

Article premier. — Architecte — Entre-
prise.

Art. 2. — Style et harmonie.

Section II^e. — Propriété privative. — Propriété commune.

Art. 3. — Principe.

Art. 4. — Renonciation à l'accession.

Art. 5. — Composition des parties pri-
vatives.

Art. 6. — Etendue de la propriété pri-
vative.

Art. 7. — Droits sur les choses privées.

Art. 8. — Parties communes.

Art. 9. — Parties communes générales.

Art. 10. — Parties communes spéciales.

Art. 11. — Division des parties commu-
nes générales.

Art. 12. — Division des parties commu-
nes spéciales.

Art. 13. — Attribution des quotités dans
les parties communes.

Art. 14. — Partage des parties commu-
nes — Droits réels.

Art. 15. — Servitudes conventionnelles
ou par destination du père de fa-
mille.

Art. 16. — Destination des locaux.
Art. 17. — Voies privées — Inaliénabi-
lité — Servitude de passage.

Section III^e. — Administration de l'immeuble

§ 1. Généralités.

Art. 18. — L'assemblée générale.

Art. 19. — Des assemblées.

Art. 20. — Délégations.

§ 2. L'assemblée particulière.

Art. 21. — Assemblée statutaire.

Art. 22. — Assemblée extraordinaire.

Art. 23. — Convocation.

Art. 24. — Ordre du jour.

Art. 25. — Composition.

Art. 26. — Président.

Art. 27. — Bureau.

Art. 28. — Liste de présence.

Art. 29. — Validité des délibérations.

Art. 30. — Nombre de voix.

Art. 31. — Majorités.

Art. 32. — Registres des délibérations —
Extraits.

§ 3. L'Assemblée générale.

Art. 33. — L'Assemblée générale.

§ 4. La gérance.

Art. 34. — Principe.

Art. 35. — Mission.

Art. 36. — Gérance statutaire.

Art. 37. — Conseil de gérance.

Art. 38. — Provision pour les dépenses
communes.

Section IV^e. — Répartition des charges et
recettes communes.

Art. 39. — Principe.

Art. 40. — Répartition.

Art. 41. — Impôts.

Art. 42. — Responsabilité civile.

Art. 43. — Augmentation par le fait
d'un copropriétaire.

Art. 44. — Recettes.

Section V^e. — Réparations et travaux.

Art. 45. — Principe.

Art. 46. — Réparations urgentes.

Art. 47. — Réparations indispensables
mais non urgentes.

Art. 48. — Réparations et travaux non
indispensables.

Section VI^e. — Assurances.

Art. 50. — Principe.

Art. 51. — Polices.

Art. 52. — Surprimes.

Art. 53. — Utilisation des indemnités.

Art. 54. — Dérogations.

Art. 55. — Objets mobiliers — Risques
locatifs — Recours des voisins.

Art. 56. — Assurances responsabilité.

Section VII^e. — Dispositions générales.

Art. 57. — Clause compromissoire.

Art. 58. — Opposabilité aux tiers.

Art. 59. — Règlements particuliers.

CHAPITRE III. — Règlement d'ordre

intérieur du complexe Galerie Louise.

Art. 60. — Règlements d'ordre intérieur.

Art. 61. — Minute des actes de vente.

Art. 62. — Election de domicile.

Cahier général des charges régissant l'entreprise

CHAPITRE PREMIER. — Exposé général.

Article premier. — Objet.

Art. 2. — Acte de vente.

Art. 3. — Le contrat d'entreprise.

Art. 4. — Les obligations du maître de
l'ouvrage et de l'entrepreneur.

Art. 5. — Surcharge des planchers en
béton armé.

Art. 6. — Description des travaux et des
matériaux à mettre en œuvre.

Art. 7. — Généralités — Droit commun.

CHAPITRE II. — Nature du contrat
d'entreprise — Modifications.

Art. 8. — Prix.

Art. 9. — Modifications.

Art. 10. — Résiliation.

CHAPITRE III. — Obligations
du maître de l'ouvrage.

Art. 11.

§ 1. Mise à disposition des parties
indivises du terrain.

§ 2. Paiement du prix.

§ 3. Réception des travaux.

§ 4. Obligations accessoires.

CHAPITRE IV. — Obligations
de l'entrepreneur.

§ 1. Exécution.

§ 2. Délais d'exécution.

§ 3. Responsabilité.

CHAPITRE V. — Garanties.

Art. 13. — Responsabilité décennale.

CHAPITRE VI. — Faillite
de l'entrepreneur

Art. 14.

CHAPITRE VII. — Prise en charge
de l'immeuble.

Art. 15.

CHAPITRE VIII. — Arbitrage.

Art. 16.

CHAPITRE IX. — Règlement
de l'accession.

Art. 17.

CHAPITRE X. — Contrat et fini
des ouvrages.

Art. 18.

CHAPITRE XI. — Election de domicile.

Art. 19.

Ascenseurs

Tableau général de répartition des dé-
penses.

Servitudes et conditions spéciales

Reprises des titres de propriété anté-

Régimes particuliers à chacun des groupes du complexe

Groupe I. — La Galerie proprement dite.

Description.

Règlement de copropriété.

Section I^{re}: Composition des parties
privatives.

Section II^{re}: Destination des locaux.

Section III^{re}: Passages - voies privées.

Règlement d'ordre intérieur.

Section I^{re}: Obligations imposées à la
gérance.

Section II^{re}: Obligations imposées aux
locaux privatifs.

Enseignes.

Volets.

Boîtes aux lettres.

Heures d'ouverture et de fermeture.

Ventilation - chauffage.

Eclairage.

Logement.

Tenue des locaux.

Voies privées.

Entrées et sorties des marchandises.

Emménagements et déménagements.

Suspension d'activité.

Vente et location.

Ventes publiques mobilières.

Matériaux inflammables et dange-
reux.

Enlèvement des immondices.

Obligations réelles.

Description des matériaux à mettre en
œuvre.

Section première. — Parties communes.

A. Rez-de-chaussée et entresol.

B. Sous-sols.

C. Escaliers.

D. Locaux en sous-sols formant des
parties communes générales.

Section II. — Parties privatives (maga-
sins).

Section III. — Régime général pour l'élec-
tricité, l'eau, le gaz, la ventilation et
le chauffage.

Section IV. — Divers.

Groupe II. — Les Garages.

Description.

Règlement de copropriété.

Section I^{re}: Composition des parties
privatives.

Section II^{re}: Destination des locaux

§ 1. Boxes de garage.

§ 2. Stations de lavage et graissage.

Section III^{re}: Pompes à essence - Ser-
vitude.

Règlement d'ordre intérieur.

Section I^{re}: Boxes de garage.

Section II^{re}: Stations de graissage et
lavage.

Description des matériaux à mettre en
œuvre.

Section première. — Parties communes.

Section II. — Parties privatives.

Section III. — Régime général pour l'élec-
tricité, l'eau, le gaz, la ventilation et
le chauffage.

Groupe III. — Le Building.

Description.

Règlement de copropriété.

Section I^{re}: Composition des parties
privatives.

Section II^{re}: Destination des locaux.

Règlement d'ordre intérieur.

Section I^{re}: Aspect.

Section II^{re}: Entretien.

Section III^{re}: Ordre intérieur.

Section IV^{re}: Moralité - Tranquillité.

Section V^{re}: Dispositions communes aux
groupes I et III.

Groupe IV. — La Résidence Grand

