

Immeuble « Les Nations »

ACTE DE BASE

L'an mil neuf cent cinquante-huit, le vingt sept mars

Par devant Maître Frans LAMBERT, Notaire à Bruxelles

Ont comparu :

1° Monsieur René Bernard Isidore Fernand BLUM, directeur de société, né à Schaerbeek, le neuf mai mil neuf cent quinze, et son épouse Madame Marcelle Lucienne Hilda Josine VANDESANDE, sans profession, née à Laeken, le six novembre mil neuf cent quinze, demeurant ensemble à Ixelles, Square du Solbosch, numéro 30.

Mariés sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Svolfs à Bruxelles, le trente mars mil neuf cent quarante trois.

2° La société de personnes à responsabilité limitée

« Société de Construction de Grands Immeubles » en abrégé « C.G.I. » ayant son siège social à Bruxelles, rue Henri Mas, 37.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Lambert sous signé le vingt quatre novembre mil neuf cent cinquante six, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du neuf décembre suivant, numéro 29.444.

Ici représentée par :

- a) Monsieur Henri Auguste Jacob ROWET, technicien, demeurant à Bruxelles, deuxième district, avenue Mutsaard, 68.
- b) Monsieur Aristide Désiré COCLET, administrateur de biens, demeurant à Koekelberg, Bd Léopold II, n° 245.

Agissant en leur qualité d'administrateurs gérants de la dite société et ayant les pouvoirs nécessaires aux fins des présentes, en vertu de l'article 16 des statuts.

Lesquels ont requis le Notaire sous signé d'acter ce qui suit :

I.

Monsieur et Madame Blum--Vandesande étaient originaires propriétaires d'un terrain à bâtir sis à Bruxelles à l'angle de la chaussée de la Hulpe et de l'Avenue du Pérou, contenant en superficie d'après titre: soixante ares vingt un centiares soixante quatre dixmilliars, pour l'avoir acquis de la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles, association de droit public, ayant son siège à Ixelles, suivant acte reçu par les Notaires Maurice Hendrick à Schaerbeek et Charles Sohet à Forest-Bruxelles, le trente juin mil neuf cent cinquante cinq, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le onze juillet suivant volume 3393 numéro 6.

La société des Transports Intercommunaux de Bruxelles était propriétaire dudit bien pour lui avoir été apporté lors de sa constitution par la société anonyme « Les Tramways Bruxellois » à Bruxelles, et ce en vertu de l'article 7 des statuts de la société dont question, créée par la loi du dix-sept juin mil neuf cent cinquante-trois, publiée au Moniteur Belge du vingt et un juin mil neuf cent cinquante trois.

La société anonyme « Les Tramways Bruxellois » en était propriétaire pour l'avoir acquis à titre de contre échange de la Ville de Bruxelles, suivant acte passé devant Monsieur Adolphe Max, Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, le vingt-sept janvier mil neuf cent trente et un, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le neuf février suivant, volume 1454 numéro 2.

La Ville de Bruxelles en était propriétaire depuis au moins mil neuf cent vingt quatre.

Suivant acte reçu par le dit Notaire Sohet le trente juin mil neuf cent cinquante cinq, transcrit au même bureau le vingt-deux juillet suivant. volume 3397 numéro 1, Monsieur et Madame Blum-Vandesande ont revendu à la « Belgian Shell Company » une partie de ce bien étant un terrain sis à front de la Chaussée de la Hulpe d'une contenance de seize ares.

Il leur restait donc après cette vente un terrain d'une contenance de quarante quatre ares vingt et un centiares soixante quatre dixmilliars.

Suivant acte d'échange intervenu entre les dits époux Blum-Vandesande et la « Belgian Shell Company » reçu par le même Notaire Sohet en date du quatre octobre mil neuf cent cinquante six, transcrit au même premier bureau, le vingt trois octobre suivant, volume 3511 numéro 3, la société « Belgian Shell Company » a cédé à Monsieur et Madame Blum une partie du terrain qu'elle avait acquis de Monsieur et Madame Blum et situé au fond de celui-ci, d'une contenance de soixante un centiares trente un dixmilliars.

En contre échange, Monsieur et Madame Blum ont cédé à la « Belgian Shell Company » une partie triangulaire de leur terrain sis à front de la chaussée de la Hulpe, d'une contenance de dix neuf centiares vingt dixmilliars.

En conséquence, après ces échanges, Monsieur et Madame Blum-Vandesande et la « Belgian Shell Company » étaient respectivement propriétaires d'un terrain contenant quarante quatre ares soixante trois centiares septante cinq dixmilliars et quinze ares cinquante sept centiares

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DD", "B M", "A", and "P".

quatre vingt sept dixmilliaires; lesquels terrains sont repris au plan numéro I ci-annexé, sous teinte rose pour le terrain appartenant à Monsieur et Madame Blum-Vandesande et sous teinte verte pour le terrain appartenant à la « Belgian Shell Company ».

Conditions spéciales

L'acte sus-venté des notaires Hendrick et Sohet en daté du trente juin mil neuf cent cinquante cinq, stipule entre autre ce qui suit :

Conditions spéciales

L'acte pré rappelé reçu par le Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, la vingt-sept janvier mil neuf cent trente et un, contient textuellement ce qui suit :

Il est ici rappelé pour autant que de besoin que la propriété visée au plan ci-joint, cédée à la société comparante (Les Tramways Bruxellois) se trouva grevée à titre de servitude réelle des charges déterminées dans le Règlement du Conseil Communal de Bruxelles, du deux mai mil neuf cent vingt sept comme suit :

Article premier : Il devra être ménagé, à compter de l'alignement décrété, une zone de recul de neuf mètres cinquante centimètres le long de l'avenue des Nations ; six mètres cinquante centimètres le long des voies publiques d'une largeur supérieure à quinze mètres, cinq mètres le long des autres voies publiques d'une largeur supérieure à quinze mètres ; cinq mètres le long des autres voies publiques du quartier du Solbosch.

Article 2 : Ces zones de recul sont grées de la servitude de non aedificandi sous réserve des prescriptions visées aux articles 3 & 4 relatifs aux avant-corps et aux terrasses. Elles devront être transformées au fur et à mesure de l'érection des bâtisses, en jardinets d'agrément ne pouvant présenter des pentes ou rampes de plus de huit centimètres par mètre vers la voie publique. Toutefois à l'endroit des accès aux garages, la pente peut être supérieure à huit pour cent, sauf du côté droit de l'avenue des Nations, direction vers Boitsfort. Ces jardinets seront parfaitement entretenus en tout temps.

Les plantations ne pourront dépasser une hauteur de un mètre cinquante centimètres.

Ces zones devront conserver constamment leur destination de jardinets d'agrément à l'exclusion de tout autre usage et notamment des besoins de ménage ou de jardinage. Elles ne pourront être utilisées pour aucune exploitation, sauf autorisation spéciale et écrite du collège.

Des caves à combustible ou à provisions pourront être établies dans le sous-sol des zones de recul, à condition d'être recouvertes d'une couche de terre d'au moins soixante centimètres à l'emplacement des plantations.

Article 3 : Les bâtisses qui seraient élevées à la limite des zones de recul pourront présenter des avant-corps dont la saillie maximum sur la façade principale sera de :

- *deux mètres cinquante centimètres dans l'avenue des Nations.*

[Handwritten signatures and initials: ACP, B, D, A, etc.]

- Un mètre septante cinq centimètres dans les voies publiques dont la largeur est supérieure à quinze mètres.
- Un mètre vingt cinq centimètres dans les autres voies publiques.

La distance entre l'avant-corps et la limite séparative de la propriété voisine devra dans tous les cas être au moins égale à la saillie.

Article 6: A front de l'alignement, les propriétés seront clôturées au moyen d'un grillage artistique en fer reposant sur un soubassement en pierre de taille de vingt cinq centimètres de hauteur au dessus du niveau du trottoir sur vingt centimètres au moins de largeur ;

Toutefois, a front de l'alignement des voies publiques autres que l'avenue des Nations, les clôtures pourront comporter soit un grillage en fer reposant sur un soubassement en maçonnerie présentant un caractère artistique et dont la hauteur ne pourra dépasser un mètre, soit pour les propriétés ayant un développement de façade supérieur à trente mètres, une haie vive parfaitement entretenue placée derrière une clôture métallique dont les supports sont fixés dans un petit mur s'élevant à vingt cinq centimètres au minimum au dessus du niveau du trottoir.

La hauteur totale des dites clôtures ne pourra dépasser un mètre quatre vingt centimètres. Ces clôtures seront à claire-voie et suffisamment ajourées dans la partie supérieure à partir de un mètre au dessus du niveau du trottoir pour permettre au promeneur de découvrir l'aspect du jardinnet précédant les habitations.

Les entrées cochères pourront être aménagées dans ces clôtures sauf en face des arbres bordant les avenues. Leurs montants pourront éventuellement avoir une hauteur supérieure à un mètre quatre vingt centimètres.

Dans les zones de jardinets, les limites entre propriétés seront établies perpendiculairement à l'alignement de la voie publique. Des Clôtures seront construites sur l'axe mitoyen et devront être semblables à celles de l'alignement. L'empiétement sur la propriété voisine mesuré au dessus du niveau du sol du jardinnet, ne pourra dépasser vingt centimètres.

Article 4: Il pourra être construit le long des façades élevées à la limite de la zone de recul des terrasses dont la hauteur au dessus du niveau du trottoir ne pourra dépasser deux mètres. Ces terrasses pourront être surmontées d'un garde corps à jour.

Leur saillie maximum sur la façade principale, y compris éventuellement les avant corps, ne pourra dépasser trois mètres dans l'avenue des Nations, deux mètres vingt cinq centimètres dans les voies publiques dont la largeur excède quinze mètres, un mètre septante cinq centimètres dans les autres voies publiques.

La distance entre la terrasse et la limite séparative de la propriété voisine devra dans tous les cas être au moins égale à la saillie.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "B. JPL", "G. B.", and "D.D."]

Par dérogation à l'article 1 du Règlement ci-dessus reproduit, il est stipulé que la zone de recul dont sera frappé le terrain cédé par la Ville de Bruxelles, sur toute la partie à front de la chaussée de la Hulpe, aura une profondeur de huit mètres comme il est indiqué au plan ci-annexé.

En conséquence, la société comparante déclare constituer au profit de la Ville de Bruxelles, une servitude de non aedificandi dans la dite zone aux mêmes conditions que celles figurant au Règlement sus indiqué.

Les acquéreurs seront subrogés purement et simplement dans les droits et obligations de la société venderesse en ce qui concerne les clauses ci-avant textuellement reproduites et ce, hors son intervention et sans recours contre elle.

Il résulte au surplus de conventions intervenues entre Monsieur et Madame Blum-Vandesande et la Belgian Shell Company :

- 1. Qu'aucun commerce de produit pétrolier ou dérivés du pétrole ne pourra, sous quelque forme que ce soit être exercé dans les blocs A, B et C dont question ci-après. Cette restriction ne concerne évidemment pas la station-service, érigée sur le terrain contigu à celui du lot C.*
- 2. Qu'aucune publicité ne pourra être faite dans au aucun des trois blocs pour des produits dérivés du pétrole, autres que ceux mis en vente par la Belgian Shell Company. A nouveau, cette interdiction ne concerne évidemment pas la station-service de la Belgian Shell Company.*
- 3. Tous les achats en huiles, combustibles pour chauffage nécessaires aux blocs A, B et C, seront exclusivement faits à la Belgian Shell Company.*
- 4. Le choix de la teinte de la façade du Bloc C devra être approuvé par la Belgian Shell Company ainsi que toutes les modifications éventuelles.*

Les acquéreurs de tout ou partie du terrain pré décrit, seront subrogés, par le seul fait de leur acquisition, dans tous les droits et obligations résultant pour Monsieur et Madame Blum-Vandesande des conditions spéciales qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application et relatives au terrain dont question.

Dans cette mesure et dans celle où elles intéressent la construction, ces conditions spéciales devront également être observées par la société constructrice.

PRESRIPTIONS URBANISTIQUES

La Ville de Bruxelles fait partie des communes tombant, sous l'application de l'arrêté loi du deux décembre mil neuf cent quarante six sur l'urbanisme et les dispositions de cet arrêté loi ainsi que toutes prescriptions émanées ou à émaner des autorités compétentes quant à ce, sont d'entière application aux constructions à ériger sur le dit terrain et s'imposent donc à la société constructrice et à tous les acquéreurs du dit terrain et des dites constructions.

Handwritten signatures and initials: B, M, A, and others.

Il est à cet égard notamment souligné que la Ville de Bruxelles impose qu'il ne pourra y avoir ni commerce ni bureau au rez-de-chaussée des immeubles.

II.

Suivant acte reçu le vingt-cinq février mil neuf cent cinquante sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le deux avril suivant, volume 3545 numéro II, Monsieur et Madame Blum-Vandesande comparants su 1°, ont renoncé, au bénéfice de la société C.G.I., comparante su 2°, au droit d'accession relativement au terrain pré décrit, et lui ont donné autorisation générale de bâtir sur ce terrain, dans les conditions requises au dit acte du vingt cinq février mil neuf cent cinquante sept, et dont une expédition demeurera annexée au présent acte.

III.

La société C.G.I. comparante su 2° d'accord avec Monsieur et Madame Blum-Vandesande, a décidé, à la faveur de la renonciation au droit d'accession avec autorisation générale de bâtir susvantée, d'ériger sur le terrain pré décrit, un complexe immobilier, dénommé « Résidence Les Nations » (association principale des copropriétaires) qui comprendra trois immeubles à appartements multiples dénommés :

Bloc A.

Bloc B.

Bloc C.

lesquels constitueront chacun une entité distincte (associations partielles dotées de la personnalité juridique), régis par les dispositions les articles 577-2 à 577-14 du Code civil, mais réunis entre eux par des impératifs d'ensemble dont il sera traité ci-après au titre « Impératifs d'Ensemble – Servitudes ».

Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans le présent acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales (aux blocs A, B, C) et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété.

IV.

En vue de l'érection de ces trois immeubles et de la réalisation de leur autonomie, Monsieur et Madame Blum-Vandesande, comparants sub 1°, ont divisé leur terrain en **trois lots A, B, C**, respectivement affectés à chacun des trois immeubles dont question.

Handwritten signatures and initials, including "B", "A", and "110".

Le plan schématique de ces trois lots avec l'implantation, respectivement hachuré pour le bloc A, en rouge, pour le Bloc B en bleu et pour le Bloc C en jaune est dessiné au plan numéro I sus-
vanté.

De l'ensemble des lots A. et C. une bande en façade de la Chaussée de Hulpe sera incessamment expropriée pour une contenance d'environ cinquante sept centiares au bénéfice de l'Etat Belge, Ministère des Travaux Publics. La superficie des lots A. et C. sera corrélativement réduite en conséquence.

Cette expropriation sera faite à l'amiable au bénéfice exclusif de Monsieur et Madame Blum, propriétaires du sol, sans l'intervention des autres copropriétaires ni recours quelconque.

Si toutefois, les copropriétaires devaient prêter leurs bons offices pour cette expropriation, ils devront le faire gratuitement et à première demande.

Il est d'ores et déjà fait remarquer que l'immeuble Bloc C. comportera des constructions, plantations et installations à ériger non seulement sur le terrain lot C, mais également sur et sous une partie du terrain contigu au lot C appartenant à la Belgian Shell Company et sur et sous la station-service, propriété de cette société, et ce dans les conditions reprises à l'acte ci-après vanté, reçu par les Notaires Lambert soussigné et Charles Sohet, prénommé le dix neuf mars mil neuf cent cinquante huit.

V.

Par le fait de leur mise sous le régime de la copropriété, chacun de ces immeubles doit être divisé en parties privatives ayant comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes, c'est-à-dire des constructions, des appareillages communs et du lot de terrain qui lui est affecté.

Afin de permettre à la société C.G.I. de procurer aux acquéreurs des parties privatives dont question, le nombre de quotités y afférentes dans le terrain, Monsieur et Madame Blum ont notamment conféré dans les conditions directement intervenues entre parties, option d'achat à la Société C.G.I. qui a accepté cette option mais sans s'obliger à la lever, sur la totalité des trois lots A, B, et C, avec faculté pour la société C.G.I. de lever cette option au fur et à mesure au profit de toutes personnes qui désireront devenir propriétaires d'éléments privatifs dans chacun des blocs envisagés, et ce pour le nombre de quotités qui sera en conséquence nécessaire à ces personnes dans chacun des lots dont question.

VI.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "D.D." and various initials and symbols.

Dans le cadre du programme de construction ci-dessus cité la société C.G.I. d'accord avec Monsieur et Madame Blum-Vandesande a commencé la construction de l'immeuble Bloc A, dont l'acte de base a été reçu par le Notaire soussigné, le vingt cinq mai mil neuf cent cinquante sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le deux juillet suivant, volume 3583 numéro 14. Le terrain affecté à cet immeuble est le terrain lot A qui contient approximativement en superficie mille quarante et un mètres carrés, sous réserve de l'expropriation pré mentionnée à effectuer au profit de l'Etat Belge (Ministère des Travaux Publics). Est notamment demeuré annexé à cet acte de base, un exemplaire du plan numéro I sus-vanté.

A l'heure actuelle, la société C.G.I., toujours d'accord avec Monsieur et Madame Blum-Vandesande, a commencé l'édification de l'immeuble Bloc C auquel est affecté le terrain correspondant lot C, figuré au plan numéro I joint au présent, lequel est situé en façade de la chaussée de la Hulpe, et contient en superficie environ vingt un ares quatre vingt neuf centiares soixante et un dixmilliares.

C'est cet immeuble Bloc C qui fait l'objet du présent acte de base.

Comme déjà énoncé ci-dessus, et à la suite d'accords conclus antérieurement, le dit immeuble Bloc C doit comporter des constructions à ériger non seulement sur le terrain Lot C, mais également sur et sous une partie du terrain appartenant à la Société anonyme « Belgian Shell Company » et sur et sous la station-service existante de la dite Société, constructions qui feront partie intégrante à titre de servitudes perpétuelles de l'immeuble Bloc C bien que non édifiées sur le terrain Lot C affecté à ce bloc.

Le terrain de la Belgian Shell Company est, comme mentionné ci-dessus, teinté en vert au plan numéro I pré mentionné et contient en superficie quinze ares, cinquante sept centiares, quatre vingt sept dixmilliares.

Les accords dont question ci-avant ont été constatés et précisés dans un acte reçu par le Notaire soussigné et le Notaire Charles Sohet pré mentionné, le dix neuf mars mil neuf cent cinquante huit, et auquel ont comparu la société anonyme Belgian Shell Company, Monsieur et Madame Blum-Vandesande et la société C.G.I.

Dans cet acte, il est textuellement stipulé ce qui suit, étant expliqué que les onze plans annexés à cet acte sont les mêmes que ceux joints sous ces mêmes cotes au présent, et que le plan des plantations à faire sur le fonds de la Belgian Shell Company (jardin de plaisance) et le cahier des charges sont aussi annexés au présent acte (le plan sous la côte numéro XII). Ce plan (XII) et ce cahier des charges devront être approuvés par la Belgian Shell Company.

1. la « Belgian Shell Company » par la voix de ses représentants pré qualifiés, déclare instaurer à charge du fonds dont elle est propriétaire et qui est teinté en vert au plan numéro I, sus-vanté, et ce au bénéfice du fonds Lots C appartenant aux époux Blum- Vandesande, et qui est hachuré

en jaune au même plan les servitudes suivantes, ce qui est accepté par Monsieur et Madame Blum-Vandesande.

- A. *Une servitude pour édifier sur et sous la partie du fonds Shell, délimité au sus dit plan numéro I, par les lettres A.B.C.D., un sous-sol avec caves garages, dégagement et accès, plus un rez-de-chaussée et sept étages maximum, avec la toiture éventuellement aménagée avec surbâti, solarium et accessoires ; sous la partie du fonds Shell délimité par les lettres C.D.E.F.G.H. un sous-sol comportant des garages et des caves avec leurs accès et dégagements.*

Il est expressément précisé :

a) que l'accès à ces garages et à ces caves ou autres locaux ne pourra se faire en passant par le drive way de la station ; cette interdiction est uniquement édictée en faveur de la Belgian Shell Company ;

b) qu'en aucune circonstance, les travaux d'édification susmentionnés ne pourront entraver l'exploitation normale de la station-service.

- B. *Une servitude pour la plantation d'un jardinet de plaisance et ses accès et dégagements, avec interdiction d'arbres à haute tige, sur la partie du fonds Shell, délimitée au même plan numéro I, par les lettres C.D.E.F.*

Les plans de ces plantations portant l'indication de la hauteur maximum des dites plantations seront préalablement soumis à la « Belgian Shell Company » pour accord.

- C. *Une servitude pour ériger sur la station Shell existante, un bâtiment à sept étages maximum au dessus de la station, avec la toiture éventuellement aménagée avec surbâti, solarium et accessoires ; et sous la station Shell, un sous sol comportant des caves et des garages avec leurs accès et dégagements.*

- D. *Une servitude pour l'installation des conduites et canalisations de toute nature pour l'eau, le gaz, l'électricité, les égouts, le chauffage, l'eau chaude, les vide poubelles, ventilations, cheminées, etcetera...nécessaires aux constructions à ériger sur le fonds Shell à la faveur des servitudes et dessus instaurées, et à leur intégration dans l'ensemble de l'immeuble Bloc C, en ce compris notamment le passage d'une descente de vide poubelles déjà faite en façade à la chaussée de la Station Shell, pour autant qu'aucune modification ne soit apportée à la station service et à l'appartement y adossé. Cette servitude est étendue au bénéfice des Lots A et B pour l'installation, l'entretien et les réparations de toutes canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, de chauffage, d'eau chaude et appareillages propres à ces blocs et dont le passage sur la partie du Bloc C à construire sur le fonds Shell se révélerait utile ou nécessaire.*

- E. *Une servitude pour toutes les vues droites et obliques ainsi que pour les fenêtres (jours et ouvertures) terrasses (balcons et balconnets et saillies) et surplombs de l'immeuble Bloc C sur le fonds Shell, tels qu'ils résultent des plans dont question ci-après et ce sans condition de hauteur, distance, treillis, verres dormants ou autres.*

Handwritten signatures and initials: B, J, L, and others.

Nota bene : Les trois Blocs A, B et C constituant comme déjà dit des entités distinctes, mais liées entre elles par des impératifs d'ensemble repris à l'acte de base sus-vanté du Bloc A, il est en conséquence stipulé que les servitudes ci-avant instaurées sub A, B et C comporteront pour les lots A et B, le droit de passage et d'accès aux parties à usage commun des trois blocs qui se trouveront sur la partie du Bloc C construite sur le fonds Shell, comme précisé à l'acte de base pré mentionné du Bloc A.

- F. Une servitude d'interdiction d'édifier sur le fonds Shell, d'autres constructions que celles existantes et reprises au plan ci-dessus vanté (y compris drive way, pompes, réservoirs, mats de signalisation et autres accessoires) ce sans préjudice évidemment à celles à édifier à la faveur des servitudes ci-avant instaurées.
- G. Une servitude d'interdiction d'installer sur le fonds Shell d'autres plantations que celles de jardinets de plaisance à l'exclusion d'arbres à hautes tiges ; ceci sans préjudice non plus à ceux à installer à la faveur de la servitude reprise sub B ci-avant.

Le bénéfice des servitudes reprises sub F et G ci-dessus est également étendu aux lots A et B.

1. Renonciation au droit d'accession et autorisation générale de bâtir.

De manière que les constructions à ériger à la faveur des servitudes ci-avant instaurées à charge du fonds appartenant à la « Belgian Shell Company » soient la propriété de leur constructeur, et qu'il puisse les réaliser à son profit, la « Belgian Shell Company » déclare, d'accord avec Monsieur et Madame Blum-Vandesande, renoncer purement et simplement, au profit de la société C.G.I., ce qui est accepté par les représentants de celle-ci, au droit d'accession revenant à la « Belgian Shell Company », en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages, ci-avant précisés, que la dite société a l'intention d'établir sur les parties du fonds Shell reprises sub A, B et C ci-avant et les installations reprises sub D ci-dessus, et l'autoriser à ériger les dites constructions, plantations, ouvrages et installations, lesquels seront la propriété de la société C.G.I. qui pourra ainsi les réaliser à son profit.

La « Belgian Shell Company » autorise la société C.G.I. à renoncer pour tout ou partie et au profit de qui elle choisira au bénéfice total ou partie des droits qui lui sont ici conférés.

Il est spécifié que les conditions spéciales reprises à l'acte sus-vanté du trente juin mil neuf cent cinquante cinq des Notaire Hendrick et Sohét pour autant qu'elles soient encore d'application et relatives à la construction, ainsi que les prescriptions urbanistiques et toutes les dispositions légales ou réglementaires édictées ou à édicter en la matière, devront être respectées.

La société C.G.I. déclare parfaitement connaître les conditions spéciales et prescriptions urbanistiques dont question, et dispense expressément les Notaires soussignés de lui donner de plus amples renseignements à ce sujet.

Handwritten signatures and initials, including "B", "G", and "A", along with a large "DD" in the bottom right corner.

La présente renonciation au droit d'accession avec autorisation générale de bâtir ne constitue pas, dans l'intention des parties, un bail de superficie et ne peut, par conséquent, pas être considérée comme une simple concession temporaire. Elle fait partie intégrante des servitudes ci-dessus.

Conditions des servitudes ci-dessus instaurées et renonciation au droit d'accession, avec autorisation de bâtir.

- a) *Les servitudes ci-dessus instaurées sont perpétuelles, imprescriptibles et gratuites. Elles ne peuvent en aucune manière être considérées comme un simple bail de superficie et par conséquent pas comme une concession temporaire ; elles constituer des droits réels grevant à perpétuité le fonds servant au profit du fonds dominant lot C, et, pour partie comme précisé ci-dessus, des lots A et B.*
- b) *La servitude de non aedificandi sur le fonds Shell ne préjudicie en aucune manière au droit de cette société d'apporter toute modifications qu'elle jugera utiles aux constructions existantes lui appartenant et leurs accessoires, sauf cependant aux fondations, colonnes de soutènement et plus spécialement à l'infrastructure de la station-service , qui ne peuvent être modifiées que du commun accord de la « Belgian Shell Company » et du ou des propriétaires des constructions qui constitueront l'ensemble de l'immeuble Bloc C. Ces modifications éventuelles devront être faites conformément aux règles de l'art de bâtir et aux prescriptions émanées ou à émaner des autorités compétentes, et sans que le drive ay puisse être occupé, ni qu'il soit dressé d'échafaudage quelconque devant la façade de la station-service.*
- c) *Les constructions, plantations, ouvrages, installations à établir par la société C.G.I. seront conformes aux plans numéros V à XI inclus, qui demeureront ci-annexés, après avoir été paraphés par les comparants et le Notaire, ainsi qu'au cahier des charges et au plan des plantations qui seront ultérieurement soumis à la « Belgian Shell Company », pour accord.*

Les vues, fenêtres (jours et ouvertures) terrasses, (balcons et balconnets) et surplombs résultent également de ces plans.

Des modifications de détail à ces plans et cahier des charges pourront être apportées suivant les nécessités jugées nécessaires par l'architecte, auteur de ceux-ci, Monsieur Josse Franssen, ou son remplaçant, moyennant l'approbation préalable de la « Belgian Shell Company », ou suivant les prescriptions des autorités compétentes.

Il est expressément stipulé que les constructions directement attenantes à la station Shell proprement dite ne pourront être commencées que lorsque :

- 1) *Un état des lieux de la construction étant la propriété de la « Belgian Shell Company », aura été dressé par un expert qualifié, aux frais de la société C.G.I. ou de ses ayants droit, avec*

P.D. 4 3 10

l'accord des Entreprises Générales Henri Rutens, 33-35, rue Frédéric Pelletier à Schaerbeek, et de la « Belgian Shell Company ».

- 2) *L'étude des fondations et de l'ossature en béton armé du Professeur André Paduart aura été communiquée à la « Belgian Shell Company » et acceptée par celle-ci, sous réserve de ce qui est dit au litera d) ci-dessous. Il est entendu que les constructions soumises aux conditions ci-dessus, comprennent non seulement les ouvrages à établir sur et sous la station-service existante, mais aussi ceux immédiatement adjacents à cette station-service, et qui doivent être séparés de celle-ci par un joint de dilatation.*

Dans les quinze jours de l'achèvement du Bloc C un nouvel état des lieux contradictoire de la construction étant la propriété de la « Belgian Shell Company » sera dressé par un expert qualifié, aux frais de la société C.G.I. ou de ses ayants droit ; les dégâts imputables à la construction du Bloc C, constatés par ce nouvel état des lieux, seront réparés aux frais exclusifs de la société C.G.I. de ses ayants droit.

Dans cette éventualité, les travaux nécessaires devront commencer dans les quinze jours suivant ce deuxième état des lieux et menés avec diligence de manière à respecter les délais qui auront été convenus contradictoirement au début de ces travaux de réparation. Toutefois, si pendant la construction du Bloc C, des travaux de réparation dus à cette construction, s'avéraient nécessaires, ils seront exécutés immédiatement aux frais de la société C.G.I. sur simple demande de la « Belgian Shell Company ».

- 3) *Le cahier des charges et le plan des plantations auront été approuvés par la « Belgian Shell Company ».*

- a) *La renonciation au droit d'accession avec autorisation générale de bâtir et les servitudes ci-dessus instaurées, n'engagent en aucune manière la responsabilité de la « Belgian Shell Company », à l'occasion des constructions, plantations, ouvrages et installations à édifier par la société C.G.I. lesquels seront aux entiers risques, périls et entretien de cette société ou de ses ayants droit.*

Toutes les contestations qui pourraient être soulevées au sujet de ces constructions, plantations et ouvrages et Installations devront être vidées

- b) *Les constructions, plantations et ouvrages à édifier sur le fonds Shell seront rattachées au point de vue copropriété au bâtiment Bloc C dont elles feront partie intégrante.*
- c) *Aucun commerce de produits pétroliers ou dérivés du pétrole ne pourra sous quelque forme que ce soit être exercé dans les immeubles Bloc A, Bloc B et Bloc C de la résidence « Les Nations ».*

Cette restriction ne concerne évidemment pas la station-service de la « Belgian Shell Company » érigée sur le terrain de cette dernière.

- d) *Aucune publicité ne pourra être faite dans aucun des trois immeubles Bloc A, Bloc B et Bloc C, pour des produits dérivés du pétrole, autres que ceux mis en vente par la Belgian Shell Company. Cette interdiction ne concerne à nouveau pas la station-service Shell.*

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

- e) *Tous les achats en huiles, combustibles pour chauffage nécessaires aux immeubles Bloc A, Bloc B et Bloc C seront exclusivement faits à la Belgian Shell Company.*
- f) *Le choix de la teinte de la façade de l'immeuble Bloc C devra être approuvé par la Belgian Shell Company ainsi que toutes les modifications éventuelles.*

Les prescriptions reprises sous lettres f, g, h, et i ci-dessus, ont déjà été reproduites dans l'acte de base de l'immeuble Bloc A ; elles le seront également obligatoirement dans celui de l'immeuble Bloc C et ultérieurement de l'immeuble Bloc B.

Il est précisé que l'approbation de la teinte de l'immeuble Bloc C et des ses modifications éventuelles, est édictée au profit de Shell pour éviter l'utilisation sur le Bloc C de teintes dont la combinaison serait analogue à celles de firmes concurrentes de la Belgian Shell Company.

- g) *Toutes les cheminées et gaines de ventilation de la station-service et de l'appartement y adossé, seront prolongées jusqu'à la toiture de l'immeuble Bloc C; ces travaux seront exécutés par la société C.G.I. et à ses frais ; l'entretien de ces conduits qui traverseront ainsi le Bloc C sera à charge des copropriétaires de ce bloc à titre de charge commune.*

Les servitudes et renonciations au droit, d'accession avec autorisation générale de bâtir ci-avant impliquent le droit d'utiliser dans la mesure nécessaire ou utile, les fondations, les colonnes de soutènement et d'appui et plus généralement l'infrastructure de la station Shell qui a été construite en conséquence. Cette utilisation sera faite conformément au libellé c) ci-dessus des conditions des servitudes, et en conséquence, sous la seule de la société. C.G.I. ou de ses ayants droit.

Clause compromissoire

Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des présents statuts.

Les propriétaires et copropriétaires dans l'immeuble Bloc C en voie d'édification sur et avec le terrain correspondant lot C, seront subrogés dans les droits et obligations qui résultent des stipulations qui précèdent dans toute la mesure où elles intéressent le dit immeuble Bloc C.

VII

En vue de l'édification de l'immeuble Bloc C et de sa mise sous le régime de la copropriété, ont été établis les documents suivants qui demeureront annexés au présent acte après avoir été paraphés « ne varietur » par les parties et le Notaire.

1. Les plans au nombre de huit dressés par l'architecte Josse Franssen à Uccle-Bruxelles, immatriculé B.R. 496.

Ces plans sont les suivants

Plan numéro V	Premier et deuxième sous-sol.
Plan numéro VI	Premier et deuxième sous-sol..
Plan numéro VII	Rez-de-chaussée
Plan numéro VIII	Etage type

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BD", "YCB", and "A".

Plan numéro IX	Façade principale.
Plan numéro X	Façade arrière.
Plan numéro XI	Façade about (côté Shell).
Plan numéro XII	Plantations (jardinet de plaisance sur le fonds Shell).

Il est rappelé que les plans cotés numéros I à IV sont les plans d'implantation (I) et les trois plans de la station service Shell (II, III, IV). Ces quatre plans demeureront également ci-annexés.

2. Le cahier des charges.
3. Le règlement général de copropriété.

VIII

DIVISION

En vue d'établir d'ores et déjà le statut de l'immeuble Bloc C, en voie d'édification suivant comme déjà dit les dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code civil sur la copropriété, Monsieur et Madame Blum-Vandesande, comparants sub 1°, et la société C.G.I., comparante sub 2°, agissant en vertu de leurs droits respectifs ci-dessus relatés, nous ont décoléré opérer la division de l'immeuble Bloc C, conformément à la description ci-après et aux plans annexés :

L'immeuble qui sera comme déjà dit, non seulement édifié sur le terrain Lot C qui lui est affecté, mais aussi sur et sous partie du terrain appartenant à la « Belgian Shell Company » et sur et sous la station-service propriété de cette dernière société, est composé d'un deuxième sous-sol, d'un premier sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de sept étages.

Nota bene: Les mentions « gauche » et « droite » ci-après, s'entendent en faisant face à l'immeuble chaussée de la Hulpe.

DEUXIEME SOUS-SOL.

(Plan numéro V.)

PARTIES COMMUNES.

Notamment : voie carrossable donnant accès à la rampe carrossable correspondante se trouvant sur le Bloc B, laquelle débouche à l'Avenue du Pérou – escalier, cage d'escalier, etcetera...

PARTIES PRIVATIVES.

Onze garages numérotés de un à onze, et comprenant chacun :

- a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa porte.

- b) en copropriété et indivision forcée :

les quatre mille huit cent cinquante cinquièmes dans les parties communes dont le terrain Lot C.

Ces garages, comme ceux du premier sous-sol peuvent être aliénés séparément même à des personnes ne possédant pas d'appartements dans l'immeuble Bloc C et loués semblablement.

Les garages sont réservés à des véhicules particuliers, même camionnettes, mais à l'exclusion de tous véhicules de location.

Les véhicules ne pourront contenir que le combustible prévu par les règlements en la matière.

[Handwritten signatures and initials]

Les conducteurs ne peuvent faire usage de leurs appareils avertisseurs dans le complexe, ni à l'entrée ni à la sortie de celui-ci. Il est interdit d'utiliser un échappement libre. La rentrée des véhicules, la nuit, doit être faite avec le soin d'éviter de troubler le repos des occupants du complexe.

PREMIER SOUS-SOL.

(Plans V et VI.)

PARTIES COMMUNES.

Notamment : dégagements, locaux pour compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, poubelles, voie carrossable donnant accès à la rampe correspondante se trouvant sur le Bloc B, laquelle débouche à l'Avenue du Pérou, les parties de la chaufferie et de ses cheminées se trouvant dans le Bloc C, ainsi que ses accessoires (chaudières, brûleurs, toutes canalisations d'arrivée et de retour et toutes tuyauteries, ainsi que tous appareils de sécurité et de mesure se trouvant dans la chaufferie dans le Bloc C, réservoirs à mazout et canalisations de ceux-ci se trouvant dans le Bloc C) ; l'emplacement pour vélos et scooters, escaliers, cages d'escalier, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, gaines, aéras, etcetera...

PARTIES PRIVATIVES.

1) Trente neuf caves numérotées de 46 à 84 inclus et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

deux mille huit cent cinquante cinquièmes dans les parties communes dont le terrain Lot C.

Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements dans l'immeuble Bloc C ; elles ne peuvent être louées ni concédées en jouissance qu'à des occupants d'appartements dans ce bloc.

1) Vingt sept garages numérotés de 36 à 62 inclus et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

les six mille huit cent cinquante cinquièmes indivis dans les parties communes dont le terrain lot C, en ce qui concerne le garage n° 52, cinq et demi mille huit cent cinquante cinquièmes pour le garage n° 36 et quatre mille huit cent cinquante cinquièmes pour chacun des autres.

REZ-DE-CHAUSSEE

(Plans VII et I.)

PARTIES COMMUNES.

Notamment : la partie de l'entrée (avec son auvent) et la galerie d'entrée se trouvant sur le bloc C, la galerie d'accès au hall d'entrée, la zone de jardinets en façade, le jardin de plaisance sur le fonds Shell (comme précisé à l'acte sus vanté du dix neuf mars mil neuf cent cinquante huit) le jardin d'agrément sur le bloc C, le tennis, les entrées avec leur tambour, le Hall d'entrée avec ses portes, les locaux réservés sur le Bloc C pour salle de réunion et garderie d'enfants, les

Handwritten signatures and initials, including "AD", "F", "B", "M", "A", "S", and "D".

escaliers, les cages d'escaliers, les ascenseurs, les trémies d'ascenseurs, les gaines, aéras, etcetera.

PARTIES PRIVATIVES.

1) Deux chambres de sujet numérotées 1 et 2, et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée, à savoir:

la chambre numéro 1 : six mille huit cent cinquante cinquièmes

et la chambre numéro 2 : six et demi mille huit cent cinquante cinquièmes, dans les parties communes, dont le terrain Lot C.

Ces chambres de sujet ne pouvant appartenir qu'à des propriétaires d'appartements dans l'immeuble Bloc C ; elles ne peuvent être louées ni concédées en jouissance qu'à des occupants d'appartements dans ce bloc.

1) Un petit appartement (flat) comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

hall, waters closet, chambre dite bureau, armoire.

b) en copropriété et indivision forcée :

six et demi mille huit cent cinquante cinquièmes, dans les parties communes, dont le terrain Lot C.

Ce flat pourra être utilisé comme bureau d'affaires, à la condition que la ville de Bruxelles autorise cette dernière destination à son propriétaire ; il ne pourra servir de magasin ou autre destination similaire et il ne pourra y être installé de commerce.

1) Un atelier comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée, atelier proprement dit, réduit.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix mille huit cent cinquante cinquièmes, dans les parties communes, dont le terrain Lot C.

Cet atelier ne pourra être utilisé que comme atelier privé d'artiste ou de bureau d'affaires, à la condition pour ce dernier cas que la ville de Bruxelles en donne l'autorisation à son propriétaire ; il ne pourra servir de magasin ou autre destination similaire et il ne pourra y être installé de commerce. Il pourra aussi être utilisé comme chambre de sujet auquel cas il aura le même statut juridique que les chambres de sujet ci-dessus.

PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME, QUATRIEME, CINQUIEME, SIXIEME, et SEPTIEME ETAGE

(Plan n° VIII.)

A chacun de ces étages :

PARTIES COMMUNES.

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, gaines, aéras, etcetera.

PARTIES PRIVATIVES.

A chaque étage, de droite à gauche :

SEPT APPARTEMENTS (correspondant en principe aux sept travées), numérotés, en faisant face à l'immeuble chaussée de la Hulpe : 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 et avec en plus comme premier chiffre, le chiffre correspondant à l'étage envisagé : étant précisé que les appartements 10 et 11 sont jumelés.

CHAQUE APPARTEMENT 05 COMPREND :

c) en propriété privative et exclusive :

hall, dégagement, réduit, water-closet, salle de bains, office cuisine avec terrasse, living, deux chambres, balconnet de service en façade, balconnet de service à l'arrière, balcon à l'arrière.

d) en copropriété et indivision forcée :

trente deux et demi mille huit cent cinquante cinquièmes, dans les parties communes, dont le terrain Lot C.

CHAQUE APPARTEMENT 06 COMPREND :

e) en propriété privative et exclusive :

hall, dégagement, réduit, water-closet, salle de bains, office cuisine avec terrasse, living, deux chambres, balconnet de service en façade, balconnet de service à l'arrière.

f) en copropriété et indivision forcée :

trente deux et demi mille huit cent cinquante cinquièmes, dans les parties communes, dont le terrain Lot C.

CHAQUE APPARTEMENT 07 COMPREND :

g) en propriété privative et exclusive :

hall, dégagement, réduit, water-closet, salle de bains, office cuisine avec terrasse, living, deux chambres, balconnet de service en façade, balconnet de service à l'arrière.

h) en copropriété et indivision forcée :

trente deux et demi mille huit cent cinquante cinquièmes, dans les parties communes, dont le terrain Lot C.

CHAQUE APPARTEMENT 08 COMPREND :

i) en propriété privative et exclusive :

hall, dégagement, réduit, water-closet, salle de bains, office cuisine avec terrasse, living, deux chambres, balconnet de service en façade, balconnet de service à l'arrière.

j) en copropriété et indivision forcée :

trente deux et demi mille huit cent cinquante cinquièmes, dans les parties communes, dont le terrain Lot C.

CHAQUE APPARTEMENT 09 COMPREND :

k) en propriété privative et exclusive :

hall, dégagement, réduit, water-closet, salle de bains, office cuisine avec terrasse, living, deux chambres, balconnet de service en façade, balconnet de service à l'arrière.

l) en copropriété et indivision forcée :

trente deux et demi mille huit cent cinquante cinquièmes, dans les parties communes, dont le terrain Lot C.

Handwritten signatures and initials, including a large 'AD' and a signature that appears to be 'J. A.' with a date '10/11' and a stamp.

LES APPARTEMENTS 10 ET 11 JUMELES COMPRENNENT :

m) en propriété privative et exclusive :

entrée, hall, dégagement, vestiaire, salle de bains, office cuisine avec terrasse, salle à manger living avec terrasse, quatre chambres à coucher dont une avec cabinet de toilette, salle de bains, deux water-closets, balconnet de service en façade, balconnet de service à l'arrière.

n) en copropriété et indivision forcée :

pour les deux appartements jumelés : soixante cinq mille huit cent cinquante cinquièmes, dans les parties communes, dont le terrain Lot C.

TERRASSE TOITURE

La terrasse sur le septième étage, est partie commune.

S'y trouvent notamment : les machineries des ascenseurs, les cheminées, les aboutissements des gaines, aéras et conduits de ventilation éventuels.

Une partie de cette terrasse constitue solarium à usage commun et par conséquent sera accessible à cet effet. En dehors de ce solarium et des accès à celui-ci, le reste de la toiture est Inaccessible sauf pour les nécessités communes, celles relatives aux antennes de radiophonie et de télévision ainsi que pour les facilités des emménagements et déménagements.

Sur cette terrasse toiture non affectée au solarium, il pourra être installé des antennes de téléphonie sans fil et de radio vision, à l'endroit déterminé par la société de construction, suivant les possibilités, et à condition de se conformer aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

S'il était installé dans l'immeuble des antennes collectives, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre privée.

Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus et ci-après, ainsi qu'au règlement général de copropriété, le propriétaire des appartements jumelés 710 et 711 pourra établir à ses frais sur la partie de terrasse constituant toiture, sur ces appartements, un solarium privé et un local de séjour communiquant avec les appartements proprement dits par un escalier privé. Dans ce cas, il devra clôturer le solarium par un garde corps continu, confier l'exécution des plans et la surveillance des travaux à l'architecte Josse Franssen et obtenir des autorités compétentes toutes autorisations nécessaires ; les travaux devront être terminés au plus tard en même temps que le reste de l'immeuble. Ce solarium privé avec son revêtement et son garde corps et le local de séjour y compris les murs et toiture de celui-ci, feront à titre privatif, partie intégrante des appartements jumelés 710-711, dont ils ne pourront être séparés ni en propriété ni en jouissance, ni autrement ; ils ne comporteront pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont ils font partie.

Handwritten signatures and initials: DD, 4, A, B, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

L'utilisation de ce solarium privé ne pourra nuire en rien à l'esthétique et à la sécurité de l'immeuble.

LA DETERMINATION DES ELEMENTS PRIVATIFS résultant de la division ci-dessus, appelle à la vie juridique les divers fonds distincts constitués par les appartements, caves, garages, atelier et flat ayant chacun à leur suite comme accessoire inséparable, le nombre de mille huit cent cinquante cinquièmes ci avant fixé dans les parties communes dont le terrain lot C.

De ce fait dont l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire, et de parties communes accessoires de ces parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée et perpétuelle à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties de l'immeuble, terrain lot C compris, est exprimé comme déjà dit, en mille huit cent cinquante cinquièmes pour former un total de mille huit cent cinquante cinq / mille huit cent cinquante cinquièmes.

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les, parties communes dont le terrain n'empêche pas la société C.G.I. de créer des types d'appartements différents de ceux décrits ci-avant et de procéder à la redistribution des quotités indivises des appartements modifiés, le tout comme précisé aux dispositions transitoires ci-après. Il ne préjudicie pas non plus aux stipulations reprises à l'article six du règlement général de copropriété.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Dans le dit acte de base se trouvent également les stipulations ci-après textuellement reproduites sous le chapitre « Impératifs d'ensemble – Servitudes. ». Ces stipulations sont de rigueur pour l'immeuble Bloc C et elles s'imposent donc de même aux propriétaires et copropriétaires dans celui-ci, lesquels seront subrogés dans les droits et obligations qui en résultent. Ces stipulations seront reproduites dans l'acte de base de l'immeuble Bloc B.

IMPERATIFS D'ENSEMBLE – SERVITUDES.

Les trois immeubles Blocs A, B et C constituant le complexe « Résidence les Nations », bien que devant être chacun une entité absolument distincte, sont liés entre eux par des impératifs d'ensemble résultant de la conception qui précède à la réalisation du complexe et qui s'imposent aux trois blocs.

Ces impératifs et les servitudes qui en découlent sont matérialisés dans les dispositions ci-après qui ne sont susceptibles de modifications, sauf exceptions prévues dans les présents statuts.

Les servitudes dont question trouvent leur base dans les conventions des parties ou la destination du père de famille (article 692 et suivants du Code civil).

Le fonds au bénéfice ou à la charge duquel elles sont instaurées, sera alternativement, suivant le cas, fonds dominant ou le fonds servant, par rapport aux autres et réciproquement. Les charges résultant de ces impératifs d'ensemble-servitudes seront réparties comme précisé ci-après, sous ce titre.

Lorsqu'il est fait référence, dans le présent chapitre (impératifs d'ensemble-servitudes), à l'assemblée générale et l'association des copropriétaires, il s'agit de l'assemblée générale de la « Résidence les Nations » (commune) et de l'association principale des copropriétaires.

A – SERONT A L'USAGE COMMUN DES TROIS BLOCS.

- 1) *L'entrée sous son auvent et la galerie d'entrée des blocs A et C, chaussée de la Hulpe, qui sont établies partie sur le Bloc A et partie sur le Bloc C, et leurs accès directs. Elles sont jumelées pour former un ensemble.*
- 2) *La conciergerie située dans le Bloc A et qui est destinée à un concierge unique pour les trois blocs.*
- 3) *L'entrée de service, l'escalier de service, et le dégagement en sous-sol situés sur le Bloc A pour donner accès au Bloc B et C.*
- 4) *Le local pour voiture d'enfants situé dans le Bloc A et son accès direct par la galerie d'angle de ce bloc.*
- 5) *Le local pour vélos et scooters qui sera édifié en sous-sol du Bloc C avec accès par les entrées et sorties carrossables des garages du Bloc B, les voies des garages en sous-sol sur ce bloc et le Bloc C, et le dégagement en sous-sol de ce dernier bloc, vers le local dont question.*
- 6) *La cabine à haute tension dans le Bloc A avec ses appareillages et câbles ; les dérivations particulières à chaque bloc sont propres à ceux-ci.*
- 7) *La chaufferie pour le chauffage central et l'eau chaude qui sera établie partie sur le Bloc A et partie sur le Bloc C et tout ce qui s'y trouve (chaudières, brûleurs, appareils de sécurité et de mesure, toutes les tuyauteries à l'intérieur du local) et à l'extérieur, les réservoirs à mazout et leurs canalisations aussi les cheminées du chauffage qui seront construites partie sur le Bloc A et partie sur le Bloc C. Dès leur sortie de la chaufferie, les canalisations tant du chauffage que d'eau chaude sont propres au bloc qu'elles desservent.*
- 8) *Les locaux réservés à l'usage de salle de réunion et de projection, chambre noire et garderie d'enfants, qui seront édifiés partie sur le Bloc B et partie sur le Bloc C, le tennis et le jardin sur le Bloc C.*

TOUT CECI implique notamment : le droit de passage et tout ce que cela comporte, par, savoir :

- a) *sur les Blocs A et C, l'entrée et la galerie d'entrée jumelées chaussée de la Hulpe et leurs accès ; à la charge et au bénéfice réciproque de ces deux fonds et au bénéfice du Bloc B.*

[Handwritten signatures and initials: D.D., A, B, G, H, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z]

- b) sur le Bloc A, l'entrée de service, l'escalier de service, l'accès au local pour voitures d'enfants par la galerie d'angle, le dégagement en sous-sol du Bloc A vers les Blocs B et C ; toutes les voies de circulation extérieures du Bloc A, à charge du Bloc A au bénéfice des Blocs B et C.
- c) sur le Bloc C, les voies des garages en sous-sol et le dégagement en sous-sol vers le local pour vélos, scooters, les accès aux locaux réservés pour édifier dans ce bloc, toutes les voies de circulation extérieures de ce bloc et plus spécialement vers le jardin et le tennis ; à charge du Bloc C et au bénéfice des Blocs A et B.
- d) sur le Bloc B, la voie carrossable longeant le Bloc A, les entrées et sorties carrossables des garages et les voies de garages au sous-sol sur le Bloc B, toutes les voies de circulations extérieures de ce bloc ; les accès vers les locaux réservés à construire dans ce bloc ; à charge du Bloc B au bénéfice des héritages Blocs A et C.

B- Comme déjà dit, les canalisations, tant de chauffage que d'eau chaude, sont propres au bloc qu'elles desservent à partir de leur sortie de la chaufferie. Les dérivations électriques provenant de la cabine à haute tension particulière à chaque bloc, sont également propres à ceux-ci.

Pour le passage de ces canalisations et tout ce qui s'y rapporte, c'est-à-dire notamment pour les nécessités de leur entretien et de leurs réparations, chaque bloc intéressé bénéficie sur le ou les autres, d'une servitude ad hoc ainsi que pour toutes autres canalisations, conduites et appareillages généralement quelconques dont le passage sur l'un ou l'autre bloc se révélera utile ou nécessaire au fur et à mesure de la construction des blocs (ce dont sera seul juge l'architecte) ou qui résultera des prescriptions des administrations compétentes.

C- Le Bloc A bénéficiera à charge des blocs B et C, d'une servitude pour toutes vues droites ou obliques, ainsi que pour les fenêtres (jours et ouvertures) et terrasses (balcons, balconnets et saillies) et surplombs éventuels résultant des plans ci-annexés et de l'exécution des constructions, sans obligation de distance, de hauteur, de placement de verres dormants, treillis et coetera... et plus généralement sous aucune condition quelconque.

Réciproquement, les Blocs B et C bénéficieront l'un vis-à-vis de l'autre et du Bloc A, d'une même servitude pour toutes vues droites et obliques ainsi que pour les charge des blocs B et C, d'une servitude pour toutes vues droites ou obliques, ainsi que pour les fenêtres (jours et ouvertures) et terrasses (balcons, balconnets et saillies) et surplombs éventuels résultant des plans des dits Blocs B et C et de leur construction, et ce également sans obligation de distance, de hauteur, de placement de verres dormants, treillis et coetera... et plus généralement sous aucune condition quelconque.

D- L'harmonie et l'esthétique du complexe « Résidence Les Nations » nécessite l'interdiction d'élever au-dessus du niveau du sol aucune construction que ce soit autre que le Bloc a dont les plans sont ci-annexés et ultérieurement les Blocs B et C tels qu'ils résulteront des plans y afférents, mais dont l'implantation est d'ores et déjà faite schématiquement au plan numéro I susvanté.

[Handwritten signatures and initials]

Il en résulte donc, pour le surplus, l'instauration d'une servitude de non aedificandi, à la charge et au bénéfice réciproque des trois fonds.

E- Le Bloc A bénéficiera à charge des Blocs B et C d'une servitude de passage en sous-sol pour accéder aux garages à édifier dans ces blocs ; cette servitude étant réservée aux propriétaires ou occupants dans le Bloc A qui seront propriétaires ou occupants de garages dans les Blocs B et C.

F- Les Blocs B et C bénéficieront à charge du Bloc A d'une servitude de passage en sous-sol pour accéder aux caves dans ce bloc, réservée aux propriétaires et occupants dans les Blocs B et C qui seront propriétaires ou occupants de garages dans le Bloc A.

G- Toutes les parties de chacun des blocs grevées des servitudes de passage dont question ci-avant devront toujours rester entièrement libres à la circulation. L'établissement de ces états de choses et leur maintien (avec tout ce que cela implique et comporte) tels qu'ils résultent des plans ci-annexés et résulteront des plans à établir des Blocs B et C et plus spécialement de l'exécution de ces plans et de toutes les constructions à édifier telles qu'elles existeront une fois terminées, constituent des servitudes perpétuelles et imprescriptibles grevant chacun des trois héritages Bloc A, B et C ou leur bénéficiant suivant le cas.

H. HARMONIE – ESTHETIQUE DU COMPLEXE – CONSERVATION

L'harmonie et l'esthétique du complexe doivent être sauvegardées. C'est pourquoi il a déjà été établi la servitude de non aedificandi précisée sub D) ci avant.

En outre, les travaux de peintures, d'entretien, de nettoyage et de réparation aux façades des immeubles et aux parties privées visibles de l'extérieur (fenêtres, garde-corps, volets, persiennes, etcetera...), les travaux d'entretien et de remise en état des jardinets et plantations des blocs et tous autres intéressant l'harmonie et l'esthétique du complexe, seront faits dans le cadre d'un plan à établir par l'assemblée générale de la Résidence « LES NATIONS » (ci après assemblée générale commune) et moyennant l'accord et sous la surveillance de l'architecte Josse Franssen précité, dont les honoraires seront supportés par chacun des trois Blocs comme dit ci-après au titre « Charges générales – Répartition ». Les volets, persiennes et autres dispositifs de protection devront être agréés par le même architecte. Il ne pourra être placé aux façades, fenêtres, balcons, balconnets, terrasses, quoi que ce soit et spécialement enseignes, réclames, linges ou autres objets, mais ceci sans préjudice aux plaques des occupants à apposer aux entrées voulues de chaque building, et à des plaques et flèches lumineuses d'indication vers les divers blocs, qui devront d'ailleurs être agréés par l'architecte. Toutes modifications aux choses touchant à l'esthétique et l'harmonie du complexe même s'il s'agit de choses privées devront recueillir l'accord préalable de l'architecte Franssen, auquel, au surplus sera confiée la surveillance des travaux.

Handwritten signatures and initials: J, B, MC, PD, A, and others.

Ces modifications ne pourront au surplus être faites que moyennant décision prise par l'assemblée des copropriétaires de chaque bloc à la majorité absolue des voix dans chacun de ceux-ci, ces assemblées étant provoquées à l'intervention du syndic sur instruction de l'assemblée générale commune

Les honoraires de l'architecte seront également supportés par chacun des blocs, comme dit au titre

« Charges Générales – Répartitions » s'il s'agit de choses communes, et par les propriétaires intéressés s'il s'agit de choses privées.

Il importe également que la solidité des bâtiments et leur conservation et, partant, la sécurité des occupants, ne puisse être mises en péril par le fait des copropriétaires ou de leurs ayants droit.

En conséquence, toutes modifications aux choses communes et privées de chaque bloc (autres que celles touchant à l'harmonie et à l'esthétique du complexe et dont question ci-dessus) nécessiteront l'accord préalable de l'architecte Franssen, qui assumera au surplus, la surveillance des travaux en résultant. Ses honoraires seront à charge du bloc intéressé pour ce qui est des choses communes, et pour ce qui est des choses privées seront supportés par le ou les copropriétaires intéressés. Les modifications aux dites choses communes ne pourront au surplus être faites que moyennant les conditions précisées au règlement général de copropriété de chacun des blocs. Les stipulations du présent litera sont évidemment faites sous réserve de ce qui est dit ci-dessus des choses à usage commun, des servitudes qui en découlent et des autres servitudes instaurées ci avant; des prescriptions émanées ou à émaner des autorités compétentes, des conditions spéciales résultant du titre de propriété de Monsieur et Madame Blum-Vandesande ci-avant retranscrites et des conventions intervenues entre Monsieur et Madame Blum-Vandesande et la Belgian Shell Company reprises en tête du présent acte. Au cas où Monsieur Franssen serait dans l'incapacité d'accomplir les missions ci-dessus, il sera pourvu à son remplacement par l'assemblée générale commune statuant à la majorité absolue des voix. Il est encore précisé que le syndic a le droit de faire procéder, conformément aux dispositions des présents statuts, aux réparations qui revêtent un caractère absolument urgent.

I. – ASSURANCES

L'assurance de chaque bâtiment, tant pour ses parties privatives (à l'exclusion des meubles) que communes, quelles qu'elles soient, sera faite dans un but d'harmonisation à la même compagnie pour chaque building (celle-ci étant désignée par l'assemblée générale commune) contre l'incendie, la foudre, les explosions, le chômage immobilier, les dégâts causés par l'eau en ce compris celle employée pour l'extinction des incendies ou préservation contre ceux-ci ; contre les accidents causés par l'électricité, le gaz, le mazout et éventuellement la vapeur ; les risques de guerre, émeutes, chutes d'avion et autres ; tempêtes, inondations, etcetera.. et le recours éventuel des tiers. L'utilisation des indemnités sera faite comme dit au règlement général de copropriété de chaque bloc, les dispositions de celui-ci en la matière étant réputées ici reproduites pour valoir à titre d'impératif d'ensemble.

J. SYNDIC UNIQUE

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'P', 'B', 'A', and 'DD'.

La gérance des trois copropriétés bloc A, Bloc B et Bloc C sera confiée à un seul syndic unique qui sera choisi par l'assemblée générale commune, conformément aux dispositions des présents statuts, soit parmi les copropriétaires de l'un des blocs, soit en dehors d'eux.

Compte tenu de l'importance de sa tâche, ce syndic de l'association générale commune sera également celui des sous-associations partielles nanties de la personnalité juridique, sera rémunéré ; le montant de sa rémunération sera déterminé par l'assemblée générale commune.

Si le syndic est absent ou défaillant, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic assistera mais avec voix consultative seulement aux réunions de l'assemblée générale commune.

Le syndic a des missions générales, c'est-à-dire afférentes à l'ensemble du complexe « Résidence les Nations » et des attributions particulières à chacun des blocs.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association principale des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale commune.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale commune. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale commune, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic de l'AG commune est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association principale des copropriétaires. L'affiche précisera que ledit syndic n'est compétent que pour les matières communes aux trois associations partielles et compétent pour chacune desdites trois associations partielles

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale commune peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale commune et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Missions générales :

1°) Le syndic a une mission de police, d'administration et d'entretien relativement à toutes les parties, installations, matériel à usage ou à entretien commun des trois blocs et des voies par lesquelles s'exercent les droits de passage, dont question sub littera A des impératifs d'ensemble de l'acte de base.

2°) Il a la direction et la surveillance du concierge unique et des gens d'ouvrage auxquels il sera fait appel pour le nettoyage et l'entretien des parties à usage commun et voies de passage dont question.

3°) Il doit exécuter les décisions de l'assemblée générale commune.

4°) Dans le cadre de sa mission de police, il pourra édicter des mesures réglementaires obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants du complexe mais après accord de l'assemblée générale commune statuant à la majorité absolue des voix.

Il en sera spécialement ainsi en matière de déménagements et d'emménagements.

5°) Il devra veiller à ce que toutes les parties, installations et matériel à usage commun des trois blocs et les voies de passage pré mentionnées soient toujours en parfait état ; il fera procéder, conformément aux dispositions des présents statuts, aux réparations présentant un caractère d'urgence caractérisé.

6°) Il engagera et congédiera le concierge après accord de l'assemblée générale commune statuant à la majorité absolue des voix.

Il engagera et licenciera les gens d'ouvrage dont question ci avant ; il fixera leurs rémunérations sous les directives de l'assemblée générale commune statuant à la majorité absolue des voix.

7°) Il veillera au bon fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude. Il prendra, en cas d'urgence caractérisée toutes mesures conservatoires.

8°) Il répartira entre les divers copropriétaires, dans chacun de ces blocs, les charges précisées au chapitre « Charges générales – Répartition » ci-après ; il centralisera les fonds et les versements à qui de droit.

9°) Il adressera trimestriellement son compte détaillé à chaque copropriétaire dans les blocs. Il communiquera de même trimestriellement ses comptes généraux au conseil de copropriété de l'association principale Résidence « LES NATIONS » avec les pièces justificatives.

Une provision lui sera versée pour les charges dont question, par les copropriétaires dans chaque bloc. Cette provision sera fixée par l'assemblée générale commune des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Si un copropriétaire restait en défaut de verser les provisions demandées ou de payer les charges, le syndic pourra, avec l'autorisation de l'assemblée générale commune, bloquer les services généraux desservant les locaux privatifs du défaillant. Cette clause est de rigueur et le propriétaire qui s'opposerait à son exécution sera passible de plein droit et sans mise en demeure, et en dehors de tout recours, d'une amende de deux cent cinquante francs par jour de retard avec un minimum de cinq cent francs laquelle amende sera versée au fonds de réserve général dont question ci-après.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, lequel représente, en vertu de l'article 577-8, § 4, 6° du Code civil, l'association principale des copropriétaires en justice. Avant d'exercer les poursuites, syndic devra avoir l'accord de l'assemblée générale commune des copropriétaires, mais il n'aura pas à justifier de cet accord vis-à-vis de juridictions ou de tiers.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de six pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires dans chacun des blocs, devront assumer, en attendant leur récupération éventuelle, les charges supplémentaires résultant de cette carence, et qui seront réparties entre les blocs suivant les règles ci-après énoncées, les copropriétaires dans chaque bloc devant les supporter, sauf exceptions, en proportion de leurs quotités indivises dans le copropriété de leur bloc.

10°) Le syndic conclura les assurances contre les accidents pouvant survenir au concierge unique et aux gens d'ouvrage dont question ci-dessus ; ou causés par eux, à la même compagnie que l'assurance contre l'incendie etcetera...des immeubles, pour les montants décidés l'assemblée générale commune ; il signera valablement les polices.

Toute réclamation éventuelle contre le syndic, dans l'accomplissement de ses dites missions générales, devront être adressées au conseil de copropriété.

Missions légales

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés dans les statuts, le syndic est chargé de :

- 1°) d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale commune ;*
- 2°) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;*
- 3°) d'administrer les fonds de l'association principale des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association principale des copropriétaires;*
- 4°) de représenter l'association principale des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association principale des copropriétaires.;*
- 5°) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil , dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;*
- 6°) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.*
- 7°) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale commune, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;*
- 8°) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association principale des copropriétaires;*
- 9°) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale commune ;*

Handwritten signatures and initials:
 PD, A, B, and other illegible marks.

10°) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

11°) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12°) de soumettre à l'assemblée générale commune ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13°) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale commune pour toute convention entre l'association principale des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association principale des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association principale des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14°) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale commune et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15°) de tenir les comptes de l'association principale des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

16°) de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association principale des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale commune appelée à voter sur ces budgets.

Missions particulières :

Les attributions du syndic, particulières à chacun des trois blocs, seront précisées au règlement général de copropriété de ces blocs.

K. – L'ASSEMBLEE GENERALE COMMUNE DE LA RESIDENCE « LES NATIONS »

Outre le syndic, il y aura également pour le complexe, une assemblée générale commune aux trois blocs.

Cette assemblée générale commune sera composée des copropriétaires de l'assemblée générale de chacun des blocs

Chaque membre de chacun des trois conseils de copropriété des sous-associations partielles devront être présents ou représentés à chaque AG générale commune. Les dits présidents et membres pourront se faire représenter aux séances de l'assemblée générale commune, en cas d'empêchements, par un des autres membres du conseil de copropriété de leur bloc ou, à défaut de ceux-ci, par un des copropriétaires dudit bloc conformément aux règles de l'article 577-6 § 7 du Code civil.

Le syndic assistera aux séances de l'assemblée générale commune à titre consultatif.

Le président de l'assemblée générale commune sera de droit le président du conseil de copropriété de l'assemblée de la sous-association partielle du Bloc C.

L'assemblée générale commune n'est valablement constituée que si tous les membres sont présents, représentés ou dûment convoqués.

L'assemblée générale commune ne peut valablement délibérer que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale commune délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale ne représentent pas la moitié des copropriétaires mais représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale commune sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Les membres peuvent se faire représenter comme déjà dit.

L'assemblée générale commune se réunit au moins une fois par trimestre, dans l'agglomération bruxelloise, aux jours, heure et lieu indiqués dans la convocation. A chaque séance trimestrielle, la date de la suivante est convenue.

En dehors de ces réunions trimestrielles, l'assemblée générale commune se réunit aussi souvent qu'il est nécessaire, à la diligence du syndic.

Les convocations sont faites par le syndic.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, le syndic tient une assemblée générale commune sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale commune

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le présent acte de base, au cours de laquelle l'assemblée générale commune ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale commune sont à charge de l'association principale des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale commune. Ces points sont pris en compte par le syndic,

conformément à l'alinéa 1 du présent article. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale commune suivante.

Toutes les décisions seront prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées sauf dans les cas où une majorité spéciale est requise dans les présents statuts.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association principale des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale commune avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale commune, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic dresse également procès-verbal des décisions relevant des compétences de l'assemblée générale commune mais qui ne doivent pas être passées par acte authentique, prise à l'unanimité des membres de l'association principale des copropriétaires.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale commune dans le registre déposé au siège de l'association principale des copropriétaires, dans les trente jours suivant l'assemblée générale commune, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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

Les décisions de l'assemblée générale commune sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association principale des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Toute décision de l'assemblée générale commune peut être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, du registre visé ci dessus ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association principale des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale commune.

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale commune, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale commune adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Attributions de l'assemblée générale commune de la Résidence « LES NATIONS ».

L'assemblée générale commune nomme le syndic ou, à défaut il est nommé par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tiers ayant un intérêt.

L'assemblée générale commune peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale commune fixe la rémunération du syndic, pourvoit à son intérim en cas d'absence ou de maladie, et éventuellement, à son remplacement.

L'assemblée générale commune surveille le syndic, sans préjudice des missions conférées au conseil de copropriété de la Résidence « LES NATIONS », dans l'accomplissement de ses missions générales ci-dessus précisées et au sujet des quelles il lui donne toutes directives et instructions voulues.

L'assemblée générale commune veille à ce que la gestion du syndic soit faite de la façon la plus économique possible.

Le conseil principal de copropriété de la Résidence « LES NATIONS » examine et contrôle les comptes du syndic unique afférant aux dites missions générales. En effet, dans tout

DDP A B JTL

immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des prérogatives conférées au commissaire aux comptes. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission

L'assemblée générale commune autorise ou non les mesures de police que le syndic désirerait édicter ainsi que l'engagement et le congédiement du concierge unique dont il fixera la rémunération.

Elle donne les directives au syndic pour les rémunérations des gens d'ouvrage question au chapitre « Missions générales du syndic » ; elle décide de l'achat, des réparations et du remplacement du matériel et du mobilier destiné à garnir les locaux réservés à l'usage des salles de réunions, et de projections, chambre noire et garderie d'enfants qui seront édifiés partie sur le bloc B et partie sur le bloc C, le tennis et le jardin sur le bloc C, le local pour vélos et scooters également dans le bloc C.

Elle décide des réparations à la chaufferie pour le chauffage central et le service d'eau chaude et tout ce qui s'y trouve et éventuellement le renouvellement de toutes tuyauteries et appareillages se trouvant à l'intérieur de cette chaufferie ainsi que des tanks à mazout et de leurs canalisations.

Elle déterminera les périodes de chauffage, mais sous réserve de ce qui est dit ci-après au titre chauffage central et service d'eau chaude relativement à la température d'ambiance exigible.

Elle prendra toutes dispositions pour le fonctionnement régulier du chauffage central et du service d'eau chaude étant rappelé que les canalisations de chauffage et d'eau chaude, dès leur sortie de la chaufferie deviennent particulières au bloc qu'elles desservent.

Elle établira le plan prévu au titre « Harmonie et Esthétique du complexe – Conservation » ; elle édictera un règlement pour l'utilisation des locaux réservés à l'usage de salle de réunion et de projections, chambre noire, garderie d'enfants ainsi que du tennis et du jardin sur le Bloc C ; du local pour voitures d'enfants dans le bloc A et celui pour vélos et scooters dans le Bloc C.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P", "B", "D", and "A".

Pour le tennis, elle en répartira tous les frais généralement quelconques entre les usagers.

Elle choisira la Compagnie d'assurances à laquelle sera assuré chaque building. Elle décidera du montant des assurances à contracter pour le concierge et les gens d'ouvrage dont question ci-avant. Elle pourra ordonner la constitution d'un fonds de réserve général pour les besoins des intérêts communs aux trois blocs et dont la charge sera répartie entre les trois blocs et les copropriétaires de ceux-ci dans les mêmes proportions que dit au chapitre « Charges générales – Répartitions » de l'acte de base.

L'assemblée générale commune aura de plus et de façon générale, dans sa compétence, tout ce qui est relatif aux intérêts communs des trois Blocs.

Chaque Président du bureau d'assemblée de Bloc, membre de l'assemblée générale commune, fera rapport à l'assemblée générale de son bloc des activités du comité. A cet effet, les procès-verbaux des réunions de celui-ci seront établis en cinq exemplaires :

- un pour les archives de l'assemblée générale commune ;*
- un pour le syndic ;*
- un pour chaque membre.*

Les majorités qualifiées :

De façon générale, l'assemblée générale commune (prenant les décisions relatives à la gestion et la conservation des parties communes générales) décide :

I^o à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;*
- b) de tous travaux affectant les parties communes aux blocs A, B, C, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;*
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.*

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie,

après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats, pour autant que ceux-ci soient relatifs aux 3 blocs à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association principale des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° *à la majorité des quatre cinquième des voix :*

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour

les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

[3] *Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.*

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Les membres de l'association principale des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

L – CONCIERGE UNIQUE

Il y aura comme déjà dit un concierge unique pour les trois Blocs A, B et C, qui sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux, prévus à cet effet dans le Bloc A.

Pour ce qui est de son engagement et de son congédiement, sa rémunération, etcetera... il en sera référé à ce qui est dit ci-avant, et aux dispositions transitoires de l'acte de base.

Il n'aura d'ordre à recevoir que du syndic.

Son service comportera : la réception des paquets et commissions, les renseignements à donner aux visiteurs et fournisseurs, l'accompagnement des amateurs pour la visite des locaux privatifs mis en vente ou en location, les petites réparations d'entretien, la surveillance, sous les directives du syndicat, du chauffage central et de la distribution d'eau chaude et plus généralement il devra faire tout ce que le syndic lui commandera dans l'intérêt commun.

Handwritten signatures and initials: AD, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.

Pour ce qui est des frais relatifs à la conciergerie, il en est également référé à ce qui est dit ci-après.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux personnels pour les occupants ni exécuter des travaux dans les parties privatives ; s'il est marié, son conjoint ne peut exercer dans le complexe aucune profession ni métier étranger au service de celui-ci.

TOUT CE QUI EST DIT CI AVANT au titre « syndic unique – assemblée générale de la Résidence « LES NATIONS » l'est sans préjudice aux droits que s'est réservés la société C.G.I. aux dispositions transitoires ci-avant quant à la désignation du premier syndic, du premier concierge, de la conclusion des premières assurances et des dispositions du titre « Harmonie et Esthétique du complexe – Conservation » .

M – MESURES TRANSITOIRES DE GERANCE

nihil

N – CHARGES GENERALES RESULTANT DES IMPERATIFS D'ENSEMBLE ET INTERETS COMMUNS – REPARTITIONS

Ces charges sont notamment : le salaire du concierge et des gens d'ouvrage auxquels il est fait appel par le syndic dans le cadre de ses missions générales ci-avant déterminées; les primes des assurances contre les accidents pouvant survenir à ces concierges et gens d'ouvrage ou causés par eux ; leur rémunération ainsi que celle du syndic; les charges sociales, les fournitures de bureau, timbres, etcetera ... pour le syndic ; les frais de chauffage et éventuellement d'eau chaude et de gaz des locaux réservés dont question ci-avant dans les blocs B et C ; les consommations d'eau et d'électricité pour l'éclairage et le nettoyage des parties à usage commun reprises sub litera A ci-dessus des impératifs d'ensemble, et des voies sur lesquelles s'exercent les droits de passage dont question au même litera (à l'exception des entrées et sorties carrossables des garages sur le bloc B et des voies carrossables des garages en sous-sol sur les blocs B et C) ; les consommations d'eau, gaz et électricité, chauffage central et eau chaude de la conciergerie ; les frais de location des compteurs voulus (il est à ce sujet précisé que l'assemblée générale commune des copropriétaires de la Résidence « LES NATIONS » pourra décider l'installation de compteurs supplémentaires pour n'importe quel service général en vue d'une répartition la plus équitable possible des charges générales dont question et la satisfaction des intérêts communs) ; les frais d'achat, d'entretien et de réparation et de renouvellement :

- a) du matériel de nettoyage et de propreté à usage commun ;*
- b) des meubles meublants, objets mobiliers, appareillages électriques et autres et ce qui s'y rapporte, des locaux réservés ci-avant précisés dans les blocs B et C.*
- c) des appareillages électriques et ce qui s'y rapporte de l'entrée jumelée et la galerie d'entrée chaussée de la Hulpe, et leurs accès, l'entrée de service, l'escalier de service et la conciergerie, les frais d'entretien et de réparation (en ce compris la peinture, le chaulage, les revêtements du sol, des murs et plafonds) de la conciergerie, de la chaufferie, de la cabine à haute tension, des*

Handwritten signatures and initials:
T, B, D, A, and other illegible marks.

locaux réservés dans les Blocs B et C, des locaux pour vélos et scooters et voitures d'enfants, de l'entrée jumelée et son auvent et de la galerie d'entrée chaussée de la Hulpe, et de leurs accès, de l'entrée de service, de l'entrée de service, de l'escalier de service, du dégagement en sous-sol du Bloc C d'accès au local pour vélos et scooters ; les frais d'entretien et de réparation de la voie carrossable sur le Bloc B longeant le Bloc A, des voies de circulation extérieures sur les trois Blocs (y compris bordures et écoulements d'eau) sauf de la galerie en façade du Bloc A, de son prolongement d'angle, des sorties et entrées carrossables des garages Bloc B et des voies carrossables des garages en sous-sol des Blocs B et C ; les frais d'entretien de réparation et éventuellement de renouvellement de tout ce qui se trouve à l'intérieur de la chaufferie pour le chauffage central et l'eau chaude (chaudières, brûleurs, moteurs, appareils de sécurité et de mesure, toutes tuyauteries à l'intérieur du local) et, à l'extérieur, des tanks à mazout et de leurs canalisations et des cheminées du chauffage central se trouvant partie sur le bloc A et partie sur le Bloc C (il est rappelé que dès leur sortie de la chaufferie, les canalisations du chauffage et d'eau chaude sont propres aux blocs qu'elles desservent), sont toutefois exonérés de ces derniers frais, les caves des trois blocs, ainsi que les garages des Blocs B et C, à moins de raccordement aux services de chauffage et d'eau chaude; les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement des appareillages de la cabine à haute tension et des câbles (il est rappelé que dérivations particulières à chaque bloc sont propres à ceux-ci), tous les frais relatifs aux jardinets, plantations et au jardin à usage commun sur le bloc C ; les frais relatifs au tennis seront, comme déjà dit, répartis par l'assemblée générale de la Résidence « LES NATIONS », entre les usagers dudit tennis. Enfin, les honoraires de l'architecte dont question au titre « Harmonie – Esthétique du complexe – Conservation ».

Les charges dont question ci-avant et toutes autres éventuelles générales aux trois blocs, seront réparties de la façon suivante : vingt cinq pour cent au Bloc A - vingt huit pour cent au Bloc B - quarante sept pour cent au Bloc C.

A l'intérieur des blocs, la répartition de ces charges s'opérera comme charges communes, entre tous

Les copropriétaires, c'est-à-dire donc au prorata du nombre de quotités indivises possédées par eux dans la copropriété.

O. – CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE

Le chauffage central fonctionnera suivant les directives du syndic en exécutions des décisions de l'assemblée générale commune, laquelle déterminera notamment les périodes de chauffe. Toutefois, même en dehors de ces périodes de chauffe, chaque propriétaire ou occupant pourra prétendre avoir obligatoirement une température d'ambiance de dix huit à vingt degrés dans ses locaux. Le service d'eau chaude fonctionne toute l'année, les frais d'entretien, de

Handwritten signatures and initials, including "DDA" and "B".

Restent les frais d'exploitation : ils se répartissent notamment en :

- Cette consommation sera enregistrée sur compteurs séparés, les frais en seront répartis, entre les blocs, conformément aux principes de répartition des charges générales dont question ci-dessus.*

- Nota bene : La société distributrice d'eau accorde par abonnement annuel privatif, une quotité déterminée d'eau.*

Une seconde partie peut être consommée sous forme d'eau chaude ; cette quotité est enregistrée par les compteurs privatifs d'eau chaude.

- *Consommation de mazout : Le mazout est consommé*

- a) quinze pour cent seront répartis entre les trois blocs conformément aux principes de répartition des charges générales dont question ci-avant.

- ACP Nations, avenue Fr. Roosevelt 252 à 268 à 1050 Bruxelles
N° entreprise : 0850.087.610

44 B 300
DDA 300

n'interviendront dans les frais d'exploitation du chauffage central et du service d'eau chaude ci-dessus que s'ils y sont raccordés.

P. – CLAUSE COMPROMISSOIRE

Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des présents statuts.

Tout différend pouvant surgir entre copropriétaires ou entre copropriétaires et le syndic qualité, relativement au présent acte de base, son interprétation ou son exécution, sera soumis au degré de conciliation à l'assemblée générale commune.

Si l'entente est réalisée, procès verbal en sera dressé. Dans la négative, le différent sera soumis au tribunal compétent.

Q. DISPOSITIONS GENERALES

Actions en justice touchant à l'usage commun des 3 blocs (c'est-à-dire aux parties communes générales définies dans le présent acte de base et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

L'association principale des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, §3, l'association principale des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes (et ici à usage commun entre les 3 blocs) à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale commune dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale commune des actions intentées par ou contre l'association principale des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale commune.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale commune a eu lieu.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale commune dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale commune, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes (et dont l'usage est commun entre les blocs A, B, C).

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, mêmes s'ils affectent les parties communes (et dont l'usage est commun aux blocs A, B, C), lorsque l'assemblée générale commune s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points 8 et 9, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale commune de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale commune et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association principale des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association principale des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association principale des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association principale des copropriétaires.

Dissolution de l'association principale des copropriétaires

L'association principale des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale commune des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association principale des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association principale des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale commune des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association principale des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue à l'alinéa 5 du présent article.

Traduction

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association principale des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association principale des copropriétaires.

SERVITUDES SPECIALES

- 1) Il est instauré à charge du Bloc B et au bénéfice du Bloc C une servitude perpétuelle et gratuite :
 - a) pour le passage (y compris le placement, l'entretien, les réparations et éventuellement le renouvellement) des égouts des garages du Bloc C, et ce sur le tracé qui sera jugé le plus approprié par la société C.G.I.
 - b) pour le passage des véhicules et piétons :
 1. des garages du deuxième sous-sol du Bloc C sur la rampe carrossable se trouvant sur le Bloc B et donnant accès de ce deuxième sous-sol à l'avenue du Pérou.
 2. des garages du premier sous-sol du Bloc C sur la rampe carrossable se trouvant sur le bloc B et donnant accès de ce premier sous-sol à l'avenue du Pérou.
- 1) Il est instauré à charge du Bloc C et au bénéfice du Bloc B une servitude perpétuelle et gratuite :
 - a) Pour les vues droites et obliques et les ouvertures (portes des garages du Bloc B) ;
 - b) Pour le passage des véhicules et des piétons :
 1. des garages du deuxième sous-sol du Bloc B sur la voie carrossable des garages du deuxième sous-sol du Bloc C.
 2. des garages du premier sous-sol du Bloc B sur la voie carrossable des garages du premier sous-sol du Bloc C.
- a) de passage en sous-sol pour accéder aux caves dans le Bloc A, réservées aux propriétaires ou occupants dans le Bloc B qui seront propriétaires ou occupants de caves dans le Bloc A.

Ces servitudes spéciales seront reproduites dans l'acte de base du Bloc B.

Ces servitudes trouvent leur base dans les conventions des parties ou la destination du père de famille (articles 692 et suivants du Code civil).

ACTE DE BASE

Le présent acte de base sert à la détermination des droits et obligations des propriétaires et copropriétaires actuels et futurs. Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que

Handwritten signatures and initials:
 UC #
 DD
 A
 B JPT
 ECP

ce soit et les oblige et oblige de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs et ayants droit à quelque titre que ce soit ; en conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble

Et bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

Dans les actes ci-dessus translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l' agglomération bruxelloise; à défaut de cette élection de domicile, celui-ci sera réputé de plein droit élu par chaque intéressé dans l'immeuble même.

ETAT-CIVIL

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance sus indiqués des époux Blum-Vandesande et ce au vu des pièces officielles requises par la loi.

DECLARATION

Les parties requièrent expressément le Notaire soussigné de faire transcrire le présent acte.

DECLARATION RELATIVE A LA SUPERFICIE DU TERRAIN LOT C.

Il est ici déclaré par les comparants que l'expropriation susvantee au titre IV (neuvième page) d'une languette de vingt deux centiares trente et un dixmilliaires a été effectuée au profit de l'Etat Belge suivant acte reçu par le Comité d'Acquisition, le dix neuf mars mil neuf cent cinquante huit.

La languette de terrain expropriée s'applique à concurrence de huit centiares septante un dixmilliaires au fonds Lot A et à concurrence de treize centiares soixante dixmilliaires au fonds Lot C.

La superficie du terrain Lot C, objet du présent acte de base, est donc ramenée à vingt et un ares septante six centiares un dixmilliaires.

DONT ACTE

Passé a Bruxelles en l'étude.

Et lecture faite tant du présent acte que de ses annexes, les comparants présents ou représentés comme dit est, ont signé avec le Notaire.

Enregistré à Woluwe-St-Pierre, A.C. et Successions , le 4 avril 1958, vol. 35, F°53, case 14. Vingt-sept rôles, douze renvois.

Handwritten signatures and initials, including "J. A.", "S. JPL", and "A. B. D.".

DD. P B JPL
A B JPL

Lorsqu'il est fait référence, dans le présent règlement de copropriété :

- à l'assemblée générale ;
- à l'association des copropriétaires ;
- au conseil de copropriété ;
- au commissaire aux comptes ;
- aux copropriétaires ;
- aux parties communes.

Il s'agit :

- de l'assemblée de l'association partielle (*BLOC C*) ;
- de l'association partielle des copropriétaires (*association des copropriétaires du BLOC C*) ;
- du conseil de copropriété de l'association partielle ;
- du commissaire aux comptes de l'association partielle ;
- des parties communes particulières (*au BLOC C*) désignée dans le présent acte de base ;
- des copropriétaires de l'association partielle (*BLOC C*).

O-O-O-O-O

CHAPITRE PREMIER

EXPOSE GENERAL

Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil (*loi du 18 juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre modifiée, elle-même, de manière importante pour la dernière fois le deux juin deux mil dix et pour la dernière fois le quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil*) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en résultent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs selon les règles décrites dans le présent règlement de copropriété ; elles sont en conséquence immuables et ne peuvent être

[Handwritten signatures and initials]

modifiées que dans le respect des majorités prévues dans les présents statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Article 2.

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance de l'immeuble à leurs cessionnaires conformément aux règles des présents statuts.

Article 3.

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

CHAPITRE DEUX.

STATUT DE L'IMMEUBLE

Section I.

Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra en indivision forcée à tous les co-propriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées «appartements», «caves», «garages», «flat», «atelier», et «chambres sujet».

Article 5.

Les parties communes sont divisées en mille huit cent cinquante cinq/mille huit cent cinquante cinquièmes, attribués à titre d'accessoire inséparables aux appartements, caves, garages, flat, atelier et chambres sujet, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent.

Article 6.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, caves, garages, flat, atelier et chambres sujet, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités (1855es), telle quelle est établie au titre « Division » de l'acte de base auquel est annexé le présent, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, des appartements contiguës d'un même niveau, ou de réunir des appartements de niveaux différents; mais se touchant par plancher et plafond de façon à former des appartements duplex ; dans ; ces deux cas les quotités attachées aux appartements réunis, seront additionnées; il est aussi permis de réunir deux caves ou deux garages contigus ainsi que les chambres de sujet et le flat et l'atelier, les quotités attachées aux parties privatives ainsi réunies devant alors être additionnées.

Il est également permis de détacher d'un appartement, une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement contigu, dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base, sur les indications de l'architecte auteur des plans du building, ou en cas d'incapacité de ce dernier, de son remplaçant, lequel sera désigné par le l'assemblée générale commune, comme dit à l' acte de base. Pour ce réajustement des quotités, il est convenu et stipulé que trois mètres carrés de surface utile correspondront à un/mille huit cent cinquante cinquième et que s'il y a des fractions de trois mètres carrés, la superficie pour le calcul des quotités sera arrondie au multiple de trois immédiatement supérieur; le total des mille huit cent cinquante cinquièmes attachés aux deux appartements modifiés devra correspondre au total des mille huit cent cinquante cinquièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir par niveau plus que le nombre d'appartements prévu à la description de l'acte de base; idem après avoir réuni deux caves ou deux garages, les chambres de sujet et le flat et l'atelier, mais ici sans autre combinaison.

Le tout sous réserve, pour rappel, de ce qui est dit à l'acte de base, de l'intervention de l'architecte de l'immeuble ou de son remplaçant, des stipulations antérieures dans l'acte avenant avec la Belgian Shell Company, et des droits que s'est réservés la société « C.G.I. » aux dispositions transitoires de l'acte de base.

Article 7.

DD 9 3 105
A

Les parties communes de l'immeuble bloc C, sont : *(si elles existent dans l'immeuble et la présente énumération étant énonciative et non limitative):*

le sol ou terrain lot C affecté au building, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.....) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les gaines, les aéras, les caisses à volets en béton, les ornements extérieure des façades, les balcons, des balconnets, des terrasses et des fenêtres (mais non les garde-corps, persiennes ou volets), les canalisations et conduites de toute natures : égouts, eau, gaz, électricité, vides poubelles, etc..... sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif et même celles qui se trouvent à l'extérieur des locaux privatifs mais se trouvant également à leur seul usage; les trottoirs, grilles, soubassements.

Au niveau du deuxième sous-sol :

Voie carrossable dormant accès à la rampe correspondante se trouvant sur le bloc B laquelle aboutit à l'avenue du Pérou.

Au niveau du premier sous-sol:

Dégagement voie carrossable donnant accès à la rampe correspondante se trouvant sur le Bloc B laquelle aboutit à l'avenue du Pérou, locaux pour compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, poubelles, la partie de la chaufferie et de ses cheminées se trouvant dans le bloc C ainsi que ses accessoires (chaudières, brûleurs, toutes canalisations d'arrivée et de retour et toutes tuyauteries ainsi que tous appareils de sécurité et de mesure se trouvant dans la partie de la chaufferie dans le bloc C, réservoirs à mazout et canalisations de ceux-ci) ; l'emplacement pour vélos et scooters.

Au niveau du rez-de-chaussée :

la partie de l'entrée (avec son auvent) et de la galerie d'entrée, se trouvant dans le bloc C , la galerie d'accès au hall d'entrée, la zone de jardinets en façade, le jardin de plaisance sur le fonds de la Belgian Shell Compa-ny comme précisé a l'acte avvenu avec cette société et relaté à l'acte de base; le jardin d'agrément sur le bloc C, le tennis, les entrées avec leur tambour, le hall d'entrée avec ses portes, les locaux réservés sur le bloc C pour salle de réunion et garderie d'enfants.

Dans tout l'immeuble :

les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leurs trémies et machinerie, les paliers, les gaines, les aéras, les cheminées communes, les terrasses toit avec canalisations et descentes d'eau pluviales, les canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude

(les appareils et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées,mais il ne peut être apporté de modifications sans l'accord de l'assemblée générale pris la majorité absolue des copropriétaires, cette assemblée fixant les

Handwritten signatures and initials, including "DD", "B", "A", and "G".

conditions et modifications qu' elle déciderait d'apporter, et ce sous réserve de l'intervention de l'architecte, comme dit à l'acte de base).

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix, moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives, qui pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Les modifications aux parties communes, quant à elles, sont décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Et en général, sont également communes, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre (*modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre modifiée, elle-même, de manière importante pour la dernière fois le deux juin deux mil dix et pour la dernière fois le quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil*) et l'usage.

Le tout sous réserve et sans préjudice à ce qui est dit au chapitre "Impératifs d'ensembles de l'acte de base et à l'acte avenant avec la Belgian Shell Company.

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

L'inscription et tout droit réel créé sur un élément privatif greve de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8 :

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement, cave, garage, chambre de sujet, flat; atelier (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc.....), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur forment plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure des locaux privatifs, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des dits locaux et qui sert à leur usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple: conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de cheminées, etc.....

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et l'acte de base, et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ni l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble.

Handwritten signatures and initials, including "B", "M", "A", and "DD".

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privés, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires et moyennant l'accord préalable de l'architecte de l'immeuble (*ou son remplaçant désigné éventuellement comme dit à l'acte de base*) lequel surveillera les travaux et dont les honoraires seront à charge du ou des propriétaires intéressés.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et moyennant l'accord préalable de l'architecte de l'immeuble (*ou son remplaçant*) lequel assumera la surveillance des travaux aux frais du ou des copropriétaires intéressés.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements; idem pour les caves, garages, chambres de sujet, flat et atelier.

Article 9 :

Pour tout ce qui touche à l'harmonie et l'esthétique du complexe, il est référé à ce qui est dit sous ce titre à l'acte de base.

Quant aux modifications aux choses communes (*autres que celles touchant à l'harmonie et l'esthétique du complexe*) elles devront être autorisées par une décision de l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et moyennant l'intervention de l'architecte comme dit au titre ci-dessus de l'acte de base.

Pour ce qui est des modifications aux portes des appartements, caves, garages, chambre de sujet, atelier et flat ou autres parties privées visibles à l'intérieur du building, y compris leur peinture, elles devront également être autorisées par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Au surplus, ces portes et autres parties privées visibles de l'intérieur du building devront toujours être entretenues et les travaux d'entretien effectués en temps utile de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et bon entretien.

Article 10.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'architecte de l'immeuble.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de radio vision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera, à la majorité absolue, un règlement d'ordre intérieur.

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

Sur la terrasse toit il pourra être placé, dans le mesure du possible et en se conformant aux dispositions légales et réglementaires en la matière, des antennes de radiophonie et de radiotélévision, et ce aux endroits à déterminer par la société constructrice, en dehors évidemment du solarium.

S'il était installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la télévision ou la radiophonie, ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation privée du même genre.

Article 11.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale statuant aux trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire, avec les maisons contiguës ; à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Au surplus, l'intervention de l'architecte, comme dit au titre "Harmonie et Esthétique du complexe – Conservation » de l'acte de base, sera nécessaire.

Tout ceci cependant sous réserve du droit que s'est réservé la société C.G.I. aux dispositions transitoires de l'acte de base de faire communiquer des appartements contigus des blocs A et C, appartenant aux mêmes propriétaires.

SECTION II

Service et administration de l'immeuble.

Article 12 :

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, mais encore une fois sous réserve et sans préjudice aux dispositions reprises au titre "Impératifs d'ensemble" à l'acte de base.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

Article 13 :

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "B.D.", "A", and "B.M."

Article 14 :

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

Sauf décision contraire de la part du syndic qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jours, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion, obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de ce qui vient d'être dit, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes du bloc C. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Article 15.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à ce qui

a été dit ci-dessus. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 16.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque, tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

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

Article 17.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires ; si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il assistera avec voix consultative mais non délibérative.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale,

ND. J. A. S. D. R.

nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

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

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 18.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de 1855^{ème}, en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

Article 19.

L'assemblée forme en son sein, son conseil de copropriété, pour le temps qu'elle détermine ; ce conseil comprend un président et deux assesseurs ; ils seront choisis chacun, dans un groupe différent de deux travées des servies par un même ascenseur.

Le conseil désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 20.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du conseil.

Article 21.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent statut.

Les abstentions, les votes nuls et les blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Handwritten signatures and initials, including "DD", "B", and "A".

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 propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme ne consentant pas.

De façon générale, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

Handwritten signatures and initials:
A DD Y S M
A B D

celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Le tout à nouveau sous réserve des dispositions "Harmonie - Esthétique de l'immeuble - Conservation ».

Article 22.

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

Article 23.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, au début de l'assemblée générale, comme membres ayant voix délibérative, la moitié des co-propriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités du Bloc.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

Article 24.

Il y aura un syndic unique et un concierge unique pour les trois blocs et des gens d'ouvrage pour les nécessités communes à ces trois blocs.

Egalement, une assemblée générale commune

Il en est référé pour ce à ce qui est dit à l'acte de base.

Les attributions du syndic unique particulières au Bloc C sont détaillées au Règlement d'ordre intérieur ci-après. .

Comme déjà dit, il est instauré un conseil de copropriété pour le bloc.

Il sera enfin fait appel, comme également précisé au règlement d'ordre intérieur, à des gens d'ouvrage pour le nettoyage et l'entretien des parties communes du bloc qui ne sont pas à l'usage commun des trois blocs et ce qui s'y rapporte.

Article 25.

Les comptes de gestion du syndic particuliers au bloc, c'est-à-dire en dehors de ceux résultant des charges communes aux trois blocs reprises à l'acte de base, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle de l'association partielle « BLOC C ».

Le syndic devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires avec les pièces justificatives.

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des prérogatives conférées au commissaire aux comptes. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

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

Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de copropriété du bloc C les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 26.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic dresse également procès-verbal des décisions relevant des compétences de l'assemblée générale mais qui ne doivent pas être passées par acte authentique, prise à l'unanimité des membres de l'association des copropriétaires.

Le syndic consigne les décisions visées à l'article 26 alinéas 1 et 2 dans le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Article 27.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie dans déplacement chez le syndic et en présence de celui-ci, qui en a la garde ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. - ENTRETIEN ET REPARATIONS.

Article 28.

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes particulières au bloc c'est-à-dire qui ne sont pas à l'usage et entretien communs des trois blocs; pour ces dernières il en est référé à ce qui est dit à l'acte de base.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives aux ascenseurs.

Le tout sauf les exceptions reprises au présent règlement général.

Article 29.

Les réparations et travaux aux choses communes particulières au bloc sont répartis en trois catégories :

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

Article 30.

Réparations urgentes :

Le syndic a pleins pouvoirs, pour exécuter ces travaux urgents et tous actes conservatoires et/ou d'administration provisoire, sans devoir en demander l'autorisation.

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) urgente, d'administration provisoire ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire), l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

DD Ky BJA
A

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté cette action, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Article 31.

Travaux et réparations indispensables mais non urgents :

Le syndic est chargé d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

Pour les travaux non urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

Article 32.

Réparations et travaux indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux et réparations pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Toutefois, compte tenu de la date de la réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic (les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire).

Article 33.

Tout ce qui est dit ci-dessus concernant les travaux et réparations indispensables mais non urgents et les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration., l'est sous réserve des dispositions du titre. « Harmonie et Esthétique du Complexe – Conservation » et plus spécialement de l'intervention de l'Architecte Franssen ou son remplaçant, ainsi que des stipulations figurant dans l'acte avenant avec la Belgian Shell Company.

Article 34.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations entretien et nettoyage des parties communes, qu'elles soient particulières au bloc ou à usage et entretien communs des trois blocs.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement (ou caves, garages, chambres de sujets, flat et atelier) si la chose est nécessaire.

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

B. IMPOTS - RESPONSABILITE CIVILE - CHARGES.

Article 35.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article 36.

La responsabilité du fait de l'immeuble (*article 1386 du Code civil*) et de façon générale (*c'est à dire sous réserve de ce qui est dit au titre « Impératifs d'Ensemble – Servitudes » de*

l'acte de base), toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la 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 serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 37.

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

C. RECETTES.

Article 38.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises en principe à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV.

Assurances – Reconstruction.

Article 39.

L'assurance, tant des choses communes qu'elles qu'elles soient, que des choses privées (*à l'exclusion des meubles*) sera faite pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions, le chômage immobilier, les dégâts causés par l'eau employée pour l'extinction des incendies ou présentation de ceux-ci, les accidents causés par l'électricité, le gaz, le mazout et éventuellement la vapeur, chutes d'avion et autres tempêtes, etcetera... et le recours éventuel des tiers; le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et à la même compagnie pour les trois blocs, de manière à harmoniser ces assurances, la dite compagnie étant choisie par l'assemblée générale commune.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

Les premières polices seront souscrites à l'intervention de la Société « C.G.I. » pour une première période de dix ans auprès des Assurances Générales contre les Risques d'incendie à Bruxelles.

Article 40.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour toute autre raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 41.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Article 42.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic 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 tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

Article 43.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

Le syndic 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 syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

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

b) Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction de l'immeuble lorsque celle-ci est décidée par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale de l'immeuble.

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 sera 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 règlement dans ce délai.

Article 44.

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

B.- 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, mais à la même compagnie que celle assurant l'immeuble et à la condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 45.

Une assurance sera contractée à la même compagnie que l'assurance prévue à l'article 39, par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, de même que contre les accidents pouvant survenir aux gens d'ouvrages particuliers au bloc et pour couvrir la responsabilité civile du fait de leur emploi.

Le montant de ces assurances sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

La première police sera souscrite à l'intervention de la société "C.G.I." aux Assurances Générales contre les risques d'incendie à Bruxelles.

Pour ce qui est de l'assurance contre les accidents pouvant survenir au concierge unique et aux gens d'ouvrage utilisés pour le nettoyage et l'entretien des parties à usage commun des trois blocs, ou contre les accidents causés par eux, il en est référé à ce qui est dit à ce sujet à l'acte de base.

Chapitre Trois.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 46.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit, qui pourra être modifié en principe par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix de la totalité de l'immeuble, sauf les exceptions reprises au présent règlement général de copropriété et à l'acte de base, et sous réserve de ce qui est dit aux titres

« Conditions Spéciales - Dispositions Transitoires - Prescriptions Urbanistiques - Impératifs d'ensemble » « Servitudes Spéciales » de l'acte de base; et aux stipulations de l'acte avenant avec la Belgian Shell Company également reprises au dit acte de base.

Les modifications devront figurer à leur date au registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Toutes les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'alinéa 1 du présent article ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne, occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

SECTION I.

[Handwritten signatures and initials]

ENTRETIEN

Article 47.

Les travaux de peinture, d'entretien, de réfection aux façades et aux choses privées, visibles de l'extérieur (fenêtres, garde-corps, volets, persiennes, etcetera..) les travaux d'entretien des zones de jardinets et plantations et tous autres intéressant l'esthétique et l'harmonie du complexe, seront faits comme dit à ce titre de l'acte de base.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie interne de l'immeuble par ce que visibles à l'intérieur de celui-ci (par exemple : portes des appartements, caves, garages, flat, atelier, chambres de sujet) ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien, comme dit ci avant.

Article 48.

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

SECTION II.

ASPECT.

Article 49.

Il est rappelé qu'au titre « Harmonie et Esthétique du Complexe » il est interdit de placer aux fenêtres, balcons, balconnets, terrasses et façades, quoique que ce soit et plus spécialement enseignes réclames, garde manger, linges et autres objets, mais ce sans préjudice aux plaques des occupants à apposer rées voulues de chaque building, et des plaques et flèches lumineuses d'indication vers les divers blocs qui devront d'ailleurs être agréées par l'architecte.

SECTION III.

ORDRE INTERIEUR.

Article 50.

Les copropriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves, le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 51.

DD 4 B
A

Les parties de passage commun notamment : la partie de l'entrée et la galerie d'entrée sur le Bloc C, la galerie d'accès au hall d'entrée, le hall d'entrée, les dégagements, les trottoirs, les accès au jardin d'agrément, au tennis et au jardin de plaisance sur le fonds de la Belgian Shell Company, les voies carrossables, les escaliers, paliers, devront être maintenus libres en tout temps à la circulation; il ne pourra jamais y être déposé ou placé quoi que ce soit.

Il est toutefois rappelé que le solarium sur la toiture est accessible pour l'usage commun et que des antennes peuvent être placées sur le toit dans les conditions précisées à l'article 10 ci avant.

Article 52.

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

Article 53.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux: d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujet à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 54.

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraîne le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION IV.

MORALITE - TRANQUILLITE.

Article 55.

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

DD 4/5
B
A

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de personne à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. (télégraphie sans fil) et pick-up est autorisé, toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers, ou similaires.

Article 56.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

Chaque copropriétaire avertira, conformément à l'art. 577-10, le syndic des droits personnels qu'il concèdera sur son bien.

Il est rappelé que :

1°) Les caves et chambres de sujet ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires dans le présent building bloc C ;

2°) qu'elles ne pourront être louées ou concédées en jouissance qu'à des occupants dans le Bloc C;

3°) que les caves et garages sont exonérés, comme dit à l'acte de base, des frais relatifs aux chauffage central et l'eau chaude, à moins qu'ils n'y soient raccordés.

Article 57.

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

SECTION V.

ASCENSEURS.

Article 58.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à majorité absolue des voix. Il en sera de même en ce qui concerne la fermeture des portes d'entrée dans l'immeuble.

SECTION VI.

DESTINATION DES LOCAUX :

Article 59.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant les ascenseurs, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

Il est rappelé :

1) que la flat du rez-de-chaussée pourra être utilisé comme bureau d'affaires à la condition que la Ville de Bruxelles autorise cette dernière destination à son propriétaire : qu'il ne pourra servir de magasin ou autre destination similaire et qu'il ne pourra y être installé de commerce;

2) qu'il y a un atelier au rez-de-chaussée, atelier qui ne pourra être utilisé que comme atelier privé d'artiste ou de bureau d'affaires à la condition pour ce dernier cas que la ville de Bruxelles en donne l'autorisation à son propriétaire; qu'il ne pourra servir de magasin ou autre destination similaire et qu'il ne pourra y être installé de commerce ; qu'il pourra être utilisé comme chambre de sujet auquel cas il aura la même statut juridique que les chambres de sujet du rez-de-chaussée.

.La destination des locaux ci-dessus ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des quatre cinquième des voix.

Il est encore rappelé qu'en principe, en vertu des prescriptions de la Ville de Bruxelles rappelées à l'acte de base, il ne pourra y avoir de commerce ou bureaux aux rez-de-chaussée.

Article 60.

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 escaliers, paliers et halls d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée générale indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Aux portes d'entrée voulues, aux endroits prescrits par l'architecte (ou son remplaçant) il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par celui-ci, cette plaque portera le nom de l'occupant sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans les entrée voulues, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peuvent figurer le nom et profession du titulaire, ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'architecte (ou son remplaçant).

Article 61.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble, par cette aggravation des risques.

SECTION VII

CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE.

Article 62.

Il en est référé pour ce à ce qui est dit à l'acte de base.

Comme déjà dit, les caves et garages n'interviennent pas dans les frais de ces services, à moins qu'elles n'y soient raccordées.

SECTION VIII.

GENS D'OUVRAGE.

Article 63.

Le nettoyage et l'entretien des communs qui ne sont pas à l'usage et entretien communs des trois blocs seront effectués par des gens d'ouvrage ad hoc, qui seront engagés par le syndic et congédiés par lui, après en avoir référé à l'assemblée générale.

Article 64.

Le service de ces gens d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage en la matière.

Ils devront en général faire tout ce que le syndic leur commandera pour l'accomplissement normal de leur service.

Article 65.

Le salaire des gens d'ouvrage sera fixé par l'assemblée générale.

Ils n'ont d'ordre à recevoir que du syndic.

Article 66.

Le syndic sera tenu de congédier et de remplacer les gens d'ouvrage en fonction si l'assemblée générale le décide. A défaut du syndic, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

SECTION IX.

ACTIONS EN JUSTICE

Article 67.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points 8 et 9, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

CESSION DE LOTS

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'D' and various initials like 'B', 'M', 'Y', and 'D'.

Article 67bis

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, tels que définis ci-dessous ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés à l'alinéa 1 sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par " fonds de roulement ", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par " fonds de réserve ", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le

renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

DISSOLUTION

Article 67ter

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue à l'alinéa 5 du présent article.

ATTRIBUTIONS DU SYNDIC UNIQUE PARTICULIERES AU BLOC C.

Article 68.

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs qui ne sont pas à usage et entretien communs des trois blocs, au bon fonctionnement des ascenseurs, de tous autres appareillages communs particuliers au bloc C.

Il surveille les gens d'ouvrage et les sujets utilisés pour les besoins particuliers du bloc, leur donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres de l'assemblée générale les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Mais ce à nouveau sous réserve de ce qui est dit à ce sujet au titre « Harmonie et Esthétique de l'immeuble – Conservation » et plus spécialement de l'intervention de l'architecte ou de son remplaçant.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes particulières au bloc, c'est à dire, non afférents à celles qui sont à usage et entretien communs des trois blocs (pour ces dernières, il en est référé à ce qui est dit à ce sujet à l'acte de base) et centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 69.

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble, sous réserve de ce qui est dit à l'acte de base, des choses à usage et entretien communs aux trois blocs.

Article 70.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes particulières du bloc, vis à vis des tiers et des administrations publiques.

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

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

B. J.R.
B.D.
A. Y.

Article 71.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux résultant de l'exécution de ses attributions particulières au bloc, à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires, aux époques fixées par l'assemblée générale.

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

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

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve et de prévision destiné à faire face aux grosses réparations et éventualités futures.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée, à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

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

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

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

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

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

En tout cas, si un copropriétaire restait en défaut de verser les provisions demandées par le syndic, ou de payer les charges lui incombant, le syndic pourra, avec l'autorisation de l'assemblée générale, bloquer les services généraux desservant les locaux privatifs du défaillant, cette clause est de rigueur et le propriétaire qui s'opposerait à son exécution, serait passible de plein droit et sans mise en demeure et en dehors de tous autres recours, d'une amende de deux cent cinquante francs par jour de retard avec minimum de cinq cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve et de prévisions.

Article 71 bis

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- 1°) d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2°) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3°) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
- 4°) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;
- 5°) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil , dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- 6°) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
- 7°) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
- 8°) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- 9°) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;
- 10°) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- 11°) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- 12°) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13°) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14°) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15°) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

16°) de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

SECTION X.

CHARGES COMMUNES.

Article 72.

En principe :

De même que les charges d'entretien et de réparation des parties communes particulières au bloc dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs particuliers au bloc sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes particulières au bloc, le salaire des gens d'ouvrage particuliers au bloc et les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun particuliers au bloc, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien particulier de l'immeuble, les frais d'éclairage des parties communes autres que celles à usage et entretien communs des trois blocs, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci.

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

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

Le tout sous réserve et rappel de ce qui est dit à l'acte de base au litera A quant aux charges générales.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, 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 expresse 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.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

O-O-O-O-O-O-O-O-O

Signé "ne varietur" par les représentants de la "Société de Construction de Grands Immeubles" en abrégé "C.G.I.", les époux Blum-Vandesande et le notaire Frans Lambert à Bruxelles, pour être annexé à l'acte de base dont la minute précède.

29/07/2014 J.-C. BRAEKMAN



31.07.2014 B. Deckmeyer



11.08.2014 Edouard Van de Velde

Edouard Van de Velde

29/07/2014 J.-P. LECOR



1/8/2014


A. LESIRE

30/07/2014



G. BERTHET

31/07/2014



J. LECOMPTE

3/8/2014

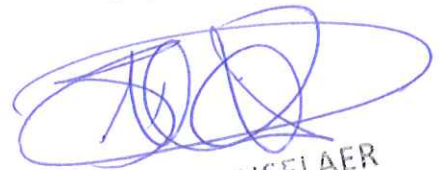


E. FRIEDENSTEIN

Enregistré ^{quote -} ~~un~~ ^{deux} rôle ⁵⁰¹² renvoi(s)
à Bruxelles 6^{ème} bureau le ²⁹ ~~29~~ ²⁹ AOUT 2014
vol. ³²³ fol. ⁶⁹ case ¹⁹
Reçu ~~Cinquante~~ Euro

L'inspecteur Principal,

le receveur



E. BRONSELAER
conseiller au