L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SEPT.

Le vingt-huit juin.

A Bruxelles, 497, avenue Louise.

Devant Nous, Jacques Neyrinck, notaire à Bruxelles.

A COMPARU

La Société Anonyme "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières" en abrégé "E.T.R.I.M.O.", ayant son siège social à Bruxelles, rue Ducale, 49, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 206.269.

Société issue de la transformation de la société de personnes à responsabilité limitée "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières" en abrégé "Etrimo", aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, Notaire à Bruxelles, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes au Moniteur Belge du seize janvier mil neuf cent cinquante-sept, numéro 996 et dont les statuts ont été modifiés selon procès-verbal du même Notaire du sept février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge du vingt-deux du même mois, numéro 3.143, selon procès-verbal du même Notaire du vingt et un février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge des onze/douze mars suivants, numéro 3.986; selon procès-verbal du Notaire Frans Lambert à Bruxelles, du onze juillet mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge des cinq/six août suivants, numéro 23.042; selon procès-verbal du Notaire Jacques Bauwens à Bruxelles, du seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge du sept décembre suivant, numéro 30.321; selon procès-verbal du Notaire Paul Dulait, à Bruxelles, du deux décembre mil neuf cent soixante et un, publié à l'annexe au Moniteur Belge du cinq janvier mil neuf cent soixante-deux, numéro 247; selon procès-verbal du Notaire Jacques Van Wetter à Bruxelles du cinq décembre mil neuf cent soixante-quatre, paru aux annexes au Moniteur Belge du vingt-cinq décembre suivant, numéro 35.918, et selon procès-verbal du même notaire Van Wetter du vingt-trois juin mil neuf cent soixante-six, paru aux annexes du Moniteur belge du onze juillet suivant, sous le numéro 25.708.

Ici représentée par Monsieur Jean Pierre Segers, directeur de société, demeurant à Uccle, 106, avenue de l'Aulne.

Agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conférée par le conseil d'administration de la société, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, le vingt-huit février mil neuf cent soixante-six, dont une expédition est demeurée annexée à un acte reçu par le notaire Francis Louveaux, à Bruxelles le premier mars mil neuf cent soixante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq avril suivant, volume 3418, numéro 17.

Laquelle comparante a requis Maître Jacques Neyrinck soussigné, de dresser l'acte de base des immeubles "Parc Robert Schuman - Pavillons XV - XVI - XVII".

Cet acte de base est divisé en quatre chapitres, étant:

Chapitre I - Exposé -

Chapitre II - Terminologie - Identification des appartements.

Chapitre III - Analyses des Plans - Description des parties communes et privatives de chacun des Pavillons.

Chapitre IV - Servitudes et Conditions Spéciales.

CHAPITRE I

Exposé

1) La société comparante est propriétaire du terrain ci-après:

Commune de Woluwé-Saint-Lambert -

Un terrain à bâtir sis à proximité de la rue Théodore Decuyper et à front d'une avenue projetée, cadastré section A, partie des numéros 122 G, 123, 124 C, 124 T, 124 U et 124 F2, contenant en superficie d'après mesurage un hectare cinq ares quarante-trois centiares trente-cinq dixmilliares.

Mesurage - Plan -

Tel que ledit terrain se trouve figuré sous teinte verte au plan dressé par Monsieur Max Hanotiau, géomètre-expert immobilier, demeurant à Woluwe-Saint-Pierre, 17, rue Medaets, en date du huit avril mil neuf cent soixante-sept, lequel plan demeurera ci-annexé, après avoir été signé par le représentant de la société comparante et le notaire soussigné.

Origine de propriété -

Le bien prédécrit appartient à la société comparante pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de Madame Lucia Maria Georgina Gislena Vandenbroeck, veuve de Monsieur Paul Plissart, demeurant à Etterbeek, 17, avenue des Nerviens, partie aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gérard Proost, notaire à Bruxelles, en date du dix-sept avril mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf mai suivant, volume 3071, numéro 7, et partie aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Neyrinck soussigné le dix-sept février mil neuf cent soixante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept du même mois, volume 3607 numéro 5.

Ladite Madame Vandenbroeck, veuve Plissart, en était propriétaire pour lui avoir été attribué avec d'autres aux termes d'un acte reçu par le Notaire Proost prénommé, le treize avril mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois septembre suivant, volume 1426, numéro 11, contenant partage des immeubles dépendant de la succession de son époux, Monsieur Paul Plissart, partage intervenu entre elle et les dix enfants retenus de son mariage avec son dit époux savoir: 1) Madame Agnès Plissart, sans profession, épouse de Monsieur Edmond Gérard Paul Joseph Ghislain du Bus de Warnaffe, ingénieur-électricien, à Etterbeek; 2) Madame Cécile Marie Ghislaine Plissart, religieuse, à Ramegnies-Chin; 3) Monsieur Albert Firmin Ghislain Plissart, administrateur de société, à Woluwe-Saint-Lambert; 4) Madame Monique

Marie Ghislaine Plissart, sans profession, épouse de Monsieur Gérard Léon Henri Marie Joseph du Bus de Warnaffe, au château de Beauplateau (Amberloup); 5) Madame Françoise Marie Ghislaine Plissart, religieuse à Uccle; 6) Monsieur l'Abbé Jean Marie Ghislain Plissart, Curé à Schaerbeek; 7) Monsieur Etienne Marie Ghislaine Plissart, avocat à Etterbeek; 8) Madame Anne Marie José Ghislaine Plissart, religieuse à Ramegnies-Chin; 9) Madame Lucie Marie Ghislaine Plissart, sans profession, épouse de Monsieur Yves Hubert Jean Marie Ghislain Kervyn de Meerendré, officier à Bourg Léopold; 10) Le Révérend Père Yves Pierre Marie Ghislain Plissart, religieux à Maredsous.

Monsieur Paul Plissart, en son vivant, docteur en droit, décédé en son dernier domicile à Etterbeek, 17, avenue des Nerviens, le sept août mil neuf cent cinquante-trois, laissant pour seuls ayants droit à sa succession, sa veuve et ses dix enfants, prénommés, était propriétaire du bien prédécrit, savoir:

a) de toutes les parcelles cadastrales précitées, à l'exception de celle numéro 124/f/2, pour lui avoir été attribuées, avec d'autres, aux termes d'un acte reçu par le notaire Hap à Etterbeek, le dix-huit octobre mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois décembre suivant, volume 835 numéro 26, contenant partage de biens propres entre lui-même et ses frère et soeur, Mademoiselle Marie Louise Plissart, sans profession, à Etterbeek et Monsieur Georges Plissart, ingénieur à Etterbeek;

b) de la parcelle cadastrale désignée sous le numéro 124/f/2 pour l'avoir acquise en remploi de deniers personnels, de Monsieur Jacques Marie Florent Joseph Ghislain Baron de Broqueville, sans profession, à Woluwe-Saint-Lambert, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Guy Mourlon-Beernaert à Bruxelles, le vingt-sept août mil neuf cent quarante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept septembre suivant volume 576, numéro 25.

Primitivement cette parcelle faisait partie des biens dépendant de la communauté ayant existé suivant leur contrat de mariage reçu par le notaire Vergote à Bruxelles, le dix août mil huit cent soixante-trois entre Monsieur Alfred Julien Marie Charles Ghislain Baron d'Huart et son épouse Madame Mathilde Octavie Xavière Malou, en leur vivant propriétaires à Achêne, décédés à Bruxelles respectivement les dix avril mil neuf cent vingt-sept et quatorze février mil neuf cent douze, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires leurs six enfants, parmi lesquels Madame Berthe Marie Mathilda Françoise Xavier Ghislaine Baronne d'Huart, sans profession, épouse de Monsieur Charles Comte de Broqueville, laquelle est décédée à Mol le vingt-cinq juillet mil neuf cent trente-sept, laissant pour seuls héritiers ses six enfants, savoir: 1) Monsieur Jacques Baron de Broqueville prénommé; 2) Monsieur Jean Comte de Broqueville, docteur en droit à Bruxelles; 3) Monsieur Robert Baron de Broqueville, docteur en droit, à Halmaal; 4) Monsieur André Baron de Broqueville, administrateur de sociétés à Bruxelles; 5) Madame Myriam Baronne de Broqueville, sans profession, épouse de Monsieur Luigi Comte Vannutelli Rey, Ambassadeur d'Italie, à Mol et 6) Monsieur Pierre Baron de Broqueville, sans profession, à Bruxelles, sous réserve des droits, soit moitié en usufruit, revenant à son époux survivant.

Lesdits biens ont été partagés aux termes d'un acte de partage reçu par les notaires Nelson à Woluwe-Saint-Lambert et Scheyven à Bruxelles, le vingt-cinq juillet mil neuf cent trente-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le douze septembre suivant, volume 36, numéro 3, et la parcelle susvisée a été attribuée, avec d'autres, aux ayants droit prénommés à la succession de Madame de Broqueville-d'Huart proportionnellement à leurs droits dans cette succession.

Monsieur Charles Comte de Broqueville prénommé est décédé à Bruxelles, le cinq septembre mil neuf cent quarante et ce décès a mis fin à son usufruit sur ladite parcelle.

Monsieur Pierre Baron de Broqueville prénommé est décédé le vingt-six février mil neuf cent quarante et un et sa succession a été recueillie par ses deux enfants étant: a) Madame Nicole Baronne de Broqueville, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Van Wassenhove, à Hasselt; b) Mademoiselle Claudine Baronne de Broqueville, sans profession, à Bruxelles, sous réserve d'une moitié en usufruit revenant à son épouse survivante, Madame Estelle Baronne de Tornaco.

Ces derniers, conjointement avec les consorts de Broqueville nommés ci-dessus sous les numéros 1 à 5 ont procédé au partage d'immeubles dépendant de la succession de leur mère, Madame de Broqueville-d'Huart prénommée, suivant un acte reçu par le notaire Mourlon-Beernaert, précité le vingt-cinq mars mil neuf cent quarante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le huit mai suivant, volume 412 numéro 5, aux termes duquel la parcelle susvisée a été attribuée, avec d'autres, à Monsieur Jacques Baron de Broqueville prénommé.

" Les acquéreurs ultérieurs devront se contenter de l'origine
" de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre
" de propriété qu'une expédition des présentes.

2) La société comparante a décidé de faire construire sur ce terrain trois complexes d'appartements dénommés: "Parc Robert Schuman" - Pavillons XV - XVI - XVII et de vendre ceux-ci aux amateurs qui se présenteront.

Les parties privatives de ces trois immeubles à appartements multiples auront chacune une quotité indivise dans l'ensemble du terrain prédécrit.

Sauf en ce qui concerne le terrain et les servitudes dont question dans le présent acte de base et ses annexes, entre les trois immeubles désignés ci-avant, chacun de ces immeubles devra être considéré comme une propriété indépendante.

3) La société comparante a fait établir par le "Groupe Urbanisme" Société Anonyme à Bruxelles, rue Ducale, numéro 47, les plans, métrés et descriptions de ces immeubles et l'a chargé d'en assurer la mise en oeuvre par les entrepreneurs, d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4) La société comparante décide de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs, tant pour le gros-oeuvre que pour les travaux d'achèvement et ce, par corps de métier séparés. Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par la société anonyme "Groupe Urbanisme", et dont une description sommaire est ci-annexée.

5) La société comparante a requis le notaire Neyrinck soussigné, de dresser le présent acte de base, destiné à mettre les immeubles sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

A cet acte, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés:

a - le règlement de copropriété -

b - les plans servant à l'érection des immeubles -

c - la description des matériaux employés -

d - les conditions générales de vente -

6) La date d'achèvement des travaux sera fixée dans chaque acte de vente.

7) Les constructions projetées ont fait l'objet des permis de bâtir accordés par le Collège échevinal de Woluwe-Saint-Lambert en date du vingt-sept septembre mil neuf cent soixante-six, sous les numéros 11.284, 11.285 et 11.286.

CHAPITRE II

Terminologie - Identification des appartements

Des précisions sont ici apportées concernant la terminologie en usage au présent acte, et l'identification des appartements.

1°) Le terme "Pavillon" s'entend d'un immeuble à plusieurs étages réunissant à chacun de ces étages un maximum de quatre appartements.

2°) Le terme "bloc" désigne l'immeuble constitué par la réunion ou la juxtaposition en un seul "Bloc" de plusieurs pavillons. Ainsi les présents pavillons XV - XVI - XVII ne forment-ils en fait sinon en droit, qu'un seul immeuble ou "Bloc".

3°) Le "côté Parc Public" est celui qui est orienté vers l'est et où donne le hall d'entrée des pavillons.

Le "côté Parc Privé" désigne le côté arrière opposé au côté Parc Public; il est orienté vers l'ouest.

4°) Tout appartement portant un numéro pair est situé du côté Parc Privé et tout appartement portant un numéro impair est situé du côté Parc Public.

5°) Les dénominations "gauche" et "droite" sont données du point de vue d'une personne se trouvant du côté Parc Public et regardant en direction du Hall d'entrée des pavillons.

6°) Du point de vue de la même personne, le pavillon XV occupe le côté gauche du bloc, le pavillon XVI, le centre et le pavillon XVII, le côté droit.

7°) Dans le chapitre consacré à la division de l'immeuble, il sera question de "parties communes générales" par opposition aux "parties communes spéciales".

Les premières comprennent les parties qui doivent être considérées comme communes à la fois aux trois Pavillons, objet du présent acte de base, quel que soit le lieu où elles sont situées.

Les secondes comprennent les parties communes propres au seul pavillon faisant l'objet de la description.

8°) Un tableau donnant le type et l'identification de chacun des appartements des trois pavillons ainsi que les quotités indivises revenant à ces appartements et aux garages, tant dans les parties communes spéciales de leur pavillon respectif que dans le terrain et les parties communes générales des trois pavillons, demeurera ci-annexé.

CHAPITRE III

Analyse des plans - Description des parties communes et privatives de chacun des pavillons -

Comme il est dit ci-avant la Société comparante a fait établir les plans des constructions de l'immeuble à appartements multiples dénommé "Parc Robert Schuman" Pavillons XV - XVI et XVII, à ériger sous la surveillance de la société anonyme Groupe Urbanisme, ayant son siège à Bruxelles, 47, rue Ducale, qui a la responsabilité de la conception des plans en qualité d'architecte, ayant signé ces plans, et ce, afin de préciser chacun des locaux privatifs de l'immeuble à construire.

Ces plans sont les suivants:

Plan du sous-sol du Pavillon XV (numéro 7 A)

On y remarque:

a) des parties communes générales:

les galeries des garages -

b) des parties communes spéciales:

la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, une remise vélos, un local "compteurs gaz", divers dégagements et galeries, un local réservé à l'électricité et au téléphone, un emplacement "pompes-chaufferie", une cave "concierge", vide-poubelles avec silo et un local "poubelles".

c) des parties privatives:

cinquante-huit caves numérotées de un à cinquante-six inclus, cinquante-huit et soixante.

vingt-huit garages numérotés de un à vingt-huit inclus, comprenant chacun:

1) en propriété privative et exclusive:

le garage proprement dit avec sa porte ou volet -

2) en copropriété et indivision forcée:

deux et demi/millièmes indivis des parties communes spéciales du pavillon et deux et demi/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Plan du rez-de-chaussée du Pavillon XV (numéro 8 A)

On y remarque:

a) des parties communes spéciales:

le hall d'entrée, le hall commun, la cage d'escalier, les cages d'ascenseurs, la conciergerie située côté Parc Public à droite, comprenant: un hall, une cuisine, un living, deux chambres, une salle de bains, un dégagement, un water-closet.

b) des parties privatives:

Un appartement type IG - REZ situé côté Parc Privé à droite, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine, un living, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

onze/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et onze/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Un appartement type IV - REZ situé côté Parc Privé, à gauche, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine, un living, quatre chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

vingt-trois/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et vingt-trois/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Plan d'un étage type du Pavillon XV (numéro 9 AA)

On y remarque:

a) des parties communes spéciales:

un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs.

b) des parties privatives:

Un appartement type III, situé côté Parc Privé, à gauche, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, trois chambres, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

vingt/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et vingt/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Un appartement type I, situé côté Parc Public, à gauche, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, une chambre, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

douze/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et douze/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Deux appartements type II situés à droite, mais l'un côté Parc Public et l'autre côté Parc Privé, comprenant chacun:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

seize/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et seize/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Observation

La disposition des locaux, telle que décrite au plan 9 AA, précité, est la disposition normale des étages.

Toutefois la société comparante, d'accord avec la Société anonyme "Groupe Urbanisme" préqualifiée, aura la faculté de diviser autrement que ci-dessus un ou plusieurs étages, sans avoir à obtenir préalablement l'accord d'une assemblée générale de copropriétaires du pavillon.

Elle pourra notamment diviser un ou plusieurs étages en appartements du type I G, II G et deux types II.

En cas d'application de cette variante, la description d'un étage se présenterait comme suit:

Un appartement du type I G situé côté Parc Public, à gauche, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

quatorze/millièmes indivis des parties communes du Pavillon et quatorze/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Un appartement du type II G, situé côté Parc Privé, à gauche, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

dix-huit/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et dix-huit/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Deux appartements du type II, situés à gauche, mais l'un côté Parc Public et l'autre côté Parc Privé.

La description de chacun de ces appartements ne diffère en rien de celle donnée ci-dessus pour le même type d'appartement. Chacun de ces deux appartements a donc la même disposition des locaux et le même nombre de millièmes, soit seize/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et seize/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Le plan de cette variante qui porte le numéro 9 AB est annexé au présent acte de base à titre purement indicatif.

Plan de la toiture du Pavillon XV (numéro 16 A).

On y remarque les parties communes spéciales suivantes:

la cage d'escaliers, la machinerie des ascenseurs, les poutrelles de déménagement, la chaufferie avec ses installations et accessoires.

Plan du sous-sol du Pavillon XVI (numéro 7 B)

On y remarque:

a) des parties communes générales:

la galerie des garages.

b) des parties communes spéciales:

la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, une remise-vélos, un local "compteurs gaz", un local réservé à l'électricité et au téléphone, divers dégagements et galeries, un emplacement "pompes-chaufferie", une cave "concierge", vide-poubelles avec silo et un local "poubelles".

c) des parties privatives:

cinquante-neuf caves numérotées de un à cinquante-six inclus et de cinquante-huit à soixante inclus.

vingt-huit garages numérotés de un à vingt-huit inclus, comprenant chacun:

1) en propriété privative et exclusive:

le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

2) en copropriété et indivision forcée:

deux et demi/millièmes indivis des parties communes spéciales du pavillon et deux et demi/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Plan du rez-de-chaussée du Pavillon XVI (numéro 8 B)

On y remarque:

a) des parties communes spéciales

le hall d'entrée, le hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, la conciergerie située côté Parc Public, à gauche, comprenant: un hall, un living, une chambre, une salle de bains, un water-closet, une cuisine.

b) des parties privatives:

un appartement type I REZ, situé côté Parc Public, à droite, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

dix/millièmes indivis des parties communes spéciales du pavillon et dix/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Deux appartements type II REZ, situés côté Parc Privé, mais l'un à gauche et l'autre à droite, comprenant chacun:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine, un living, deux chambres, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

douze/millièmes indivis des parties communes spéciales du pavillon et douze/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Plan d'un étage type du Pavillon XVI (numéro 9 BA)

On y remarque:

a) des parties communes spéciales:

un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs.

b) des parties privatives:

quatre appartements type II dont deux sont situés côté Parc Public, l'un à gauche, l'autre à droite, et les deux autres situés côté Parc Privé, également l'un à gauche et l'autre à droite, comprenant chacun:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

seize/millièmes indivis des parties communes spéciales du pavillon et seize/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Observation

La disposition des locaux, telle que décrite au plan 9 BA, précité, est la disposition normale des étages.

Toutefois, la société comparante, d'accord avec la société anonyme "Groupe Urbanisme" préqualifiée, aura la faculté de diviser autrement que ci-dessus un ou plusieurs étages, sans avoir à obtenir préalablement l'accord d'une assemblée générale des copropriétaires du pavillon.

Elle pourra notamment diviser un ou plusieurs étages en appartements du type I L et III S.

En cas d'application de cette variante, la description d'un étage se présente comme suit:

Deux appartements du type III S, situés côté Parc Privé, l'un à gauche, l'autre à droite, comprenant chacun:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, trois chambres avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

vingt/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et vingt/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Deux appartements du type I L, situés côté Parc Public, l'un à gauche et l'autre à droite comprenant chacun:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, une chambre avec terrasse, une salle de bains avec water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

douze/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et douze/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Le plan de cette variante qui porte le numéro 9 BB est annexé au présent acte de base à titre purement indicatif.

La société comparante pourra en outre modifier les dispositions de locaux décrites ci-dessus suivant les nécessités de la vente, et ce sans avoir à obtenir préalablement un accord des copropriétaires. Elle pourra par exemple diviser un ou plusieurs étages en deux appartements du type II, plus un appartement du type III S, plus un appartement du type I L, variante figurant au plan qui porte le numéro 9 B C lequel plan est annexé au présent acte de base à titre purement indicatif.

Plan de la toiture du Pavillon XVI (numéro 16 B)

On y remarque les parties communes spéciales suivantes:

la cage d'escaliers, la machinerie des ascenseurs, les poutrelles de déménagement, la chaufferie avec ses installations et accessoires.

Plan du sous-sol du Pavillon XVII (numéro 7 C)

On y remarque:

a) des parties communes générales

les galeries des garages, avec la rampe d'accès, un local "cabine haute tension", une remise "jardinier".

b) des parties communes spéciales

la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, une remise vélos, un local "compteurs gaz", un local réservé à l'électricité et au téléphone, divers dégagements et galeries, un emplacement "pompes chaufferie", une cave "concierge", vide-poubelles avec silo et un local poubelles.

c) des parties privatives

cinquante-huit caves, numérotées de un à cinquante-six inclus, cinquante-huit et soixante.

trente-sept garages, numérotés de un à trente-sept inclus, comprenant chacun:

1) en propriété privative et exclusive

le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

2) en copropriété et indivision forcée

deux/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et deux/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Plan du rez-de-chaussée du Pavillon XVII (numéro 8 C).

On y remarque:

a) des parties communes spéciales

le hall d'entrée, le hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs, la conciergerie située côté Parc Public à gauche, comprenant: un hall, une cuisine, un living, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

b) des parties privatives

Un appartement type I G - REZ, situé côté Parc Privé, à gauche, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive

un hall, une cuisine, un living, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée

dix/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et dix/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Un appartement type IV - REZ, situé côté Parc Privé à droite, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive

un hall, une cuisine, un living, quatre chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée

vingt/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et vingt/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Plan d'un étage type du Pavillon XVII (numéro 9 CA).

On y remarque:

a) des parties communes spéciales

un hall commun, la cage d'escaliers, les cages d'ascenseurs.

b) des parties privatives

un appartement type III, situé côté Parc Privé, à droite comprenant:

1) en propriété privative et exclusive

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, trois chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée

vingt/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et vingt/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Un appartement type I situé côté Parc Public, à droite, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, une chambre, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée

douze/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et douze/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Deux appartements type II, situés à gauche, mais l'un côté Parc Public, et l'autre côté Parc Privé, comprenant chacun:

1) en propriété privative et exclusive

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée

seize/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et seize/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Observation

La disposition des locaux, telle que décrite au plan 9 CA, précité, est la disposition normale des étages.

Toutefois la société comparante, d'accord avec la société anonyme "Groupe Urbanisme", préqualifiée, aura la faculté de diviser autrement que ci-dessus un ou plusieurs étages, sans avoir à obtenir

préalablement l'accord d'une assemblée générale des copropriétaires du Pavillon.

Elle pourra notamment diviser un ou plusieurs étages en appartements du type I G, II G et deux types II.

En cas d'application de cette variante, la description d'un étage se présenterait comme suit:

Un appartement du type III G, situé côté Parc Privé, à droite, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

dix-huit/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et dix-huit/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Un appartement du type I G, situé côté Parc Public, à droite comprenant:

1) en propriété privative et exclusive:

un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée:

quatorze/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et quatorze/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au premier chapitre.

Deux appartements du type II, situés à droite, nais l'un côté Parc Public et l'autre côté Parc Privé.

La description de chacun de ces appartements ne diffère en rien de celle donnée ci-dessus pour le même type d'appartement.

Chacun de ces deux appartements a donc la même disposition des locaux et le même nombre de millièmes soit quatorze/millièmes indivis des parties communes spéciales du Pavillon et seize/trois millièmes indivis des parties communes générales et du terrain décrit au chapitre premier.

Le plan de cette variante qui porte le numéro 9 CB est annexé au présent acte de base à titre purement indicatif.

Plan de la toiture du Pavillon XVII (numéro 16 C).

On y remarque les parties communes spéciales suivantes:

la cage d'escaliers, la machinerie des ascenseurs, les poutrelles de déménagement, la chaufferie avec ses installations et accessoires.

Plan de la façade côté Parc Privé du Pavillon XV (numéro 13 A)

Plan de la façade latérale du Pavillon XV (numéro 12 A).

Plan de la façade côté Parc Public du Pavillon XV (numéro 11 A)

Plan de la façade côté Parc Privé du Pavillon XVI (numéro 13 B)

Plan de la façade côté Parc Public du Pavillon XVI (numéro 11 B)

Plan de la façade côté Parc Privé du Pavillon XVII (numéro 13 C)

Plan de la façade latérale du Pavillon XVII (numéro 12 C)

Plan de la façade côté Parc Public du Pavillon XVII (numéro 11 C)

Coupe de l'immeubke parc Robert Schuman Pavillons XV - XVI - XVII (numéro 10 A - B - C).

Plan des parkings XV - XVI - XVII (numéro 14 A - B - C).

CHAPITRE IV

Servitudes et Conditions spéciales

1) Observations relatives aux conditions générales de vente -

Ainsi qu'il est dit au chapitre I, les conditions générales de vente sont annexées au présent acte de base.

Elles sont en principe identiques à celles qui figureront dans les conventions particulières de vente.

Toutefois si la société Etrimo était amenée à apporter des modifications ne pouvant être annexées au présent acte de base, seules seraient d'application les conditions reprises dans les conventions particulières de vente.

1 bis) Servitudes -

1 - Il est constitué à titre perpétuel et gratuit à charge du terrain et des sous-sols, objet du présent acte, une servitude de passage pour piétons, véhicules, animaux et objets, généralement quelconques, à travers le terrain et les galeries desdits sous-sols, tant au profit des Pavillons I - II - III et IV - V - VI érigés sur le terrain contigu de la présente propriété et des éléments qui les composeront qu'au profit du terrain et des sous-sols afférents à ces Pavillons.

2 - Il est en outre stipulé que tout propriétaire, occupant, ou ayant cause, d'un élément des Pavillons I - II - III et IV - V - VI pourra toujours et à titre gratuit faire usage des emplacements de parking non couverts qui seront éventuellement aménagés sur le terrain, objet du présent acte.

3 - Enfin comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant les présents Pavillons ne serait pas consentie, il est stipulé que la Société Etrimo se réserve à titre personnel:

a) le droit d'ériger et de maintenir gratuitement en quelqu'endroit du terrain prédécrit et pour la durée qui lui conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet du Parc Schuman et de ses extensions éventuelles: un bungalow destiné à ses propres services.

b) le droit pour ses représentants et pour toute personne agréée par elle de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ce bungalow, de traverser à cet effet, à pied ou à l'aide de tout véhicule, ledit terrain, et de maintenir les véhicules en stationnement sur le terrain.

c) le droit pour ses représentants, agents et toute personne physique ou morale agréée par elle, et ce, jusqu'à la date d'achèvement complet du Parc Schuman et de ses extensions éventuelles de traverser gratuitement la présente propriété, à pied ou au moyen de tous genres de véhicules, pour les besoins de la construction de tous les autres Pavillons du Parc Schuman de même que pour les nécessités des services de la Société Etrimo appelés à fonctionner sur le terrain desdits Pavillons.

2) Chauffage central et distribution d'eau chaude -

Les présents pavillons seront desservis chacun en chauffage central et distribution d'eau chaude par une centrale de chauffe qui sera installée sur la toiture.

Chaque centrale constitue partie commune du pavillon qu'elle dessert. Les tuyaux de distribution seront placés à l'intérieur du pavillon aux endroits à déterminer par la société comparante.

La société Etrimo se réserve la faculté d'alimenter la chaufferie soit à l'aide de mazout, soit à l'aide de gaz, ou encore de tout autre combustible. Si l'alimentation se fait au moyen de mazout, un réservoir pourra être placé en sous-sol du terrain prédécrit, soit dans les sous-sols du pavillon, soit en tout autre endroit du pavillon.

Un réservoir supplémentaire pourra être prévu, sur la toiture suivant les nécessités découlants de l'étude de l'installation de chauffage.

Le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude sera assuré par le gérant de l'immeuble.

Il est expressément spécifié que:

a) la distribution d'eau chaude est assurée toute l'année;

b) que le chauffage fonctionne de manière que chaque propriétaire ait toujours, à toute époque, un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants du présent pavillon, suivant les principes ci-après:

1) les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement et généralement tous frais, relatifs au chauffage central et à la distribution d'eau chaude (à l'exception de ceux de consommation) sont répartis entre tous les copropriétaires (à l'exception des garages) au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété du Pavillon auquel ils se rapportent.

2) Les frais de consommation tant pour le chauffage central, que pour le service d'eau chaude sont répartis entre tous les copropriétaires (à l'exception des garages), savoir:

a) à concurrence de vingt pour cent, au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété du Pavillon auquel ils se rapportent;

b) à concurrence du solde, soit quatre-vingts pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur pour ce qui concerne le chauffage central, et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffe.

Les dix premières années, le combustible nécessaire sera commandé par les soins de la société anonyme Etrimo comparante ou par l'organisme à désigner par elle pour le compte des copropriétaires.

Observations

Toutefois en attendant la mise en service du chauffage central et de la distribution d'eau chaude il est stipulé que:

a) le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de la société Etrimo:

b) les frais de ces services ainsi que les frais de consommation seront répartis entre tous les copropriétaires et occupants du pavillon, pris séparément, suivant les bases de répartition établies par la société anonyme Etrimo.

Réserve

La société Etrimo se réserve expressément le droit de modifier l'emplacement et le nombre des centrales de chauffe (voire de n'en prévoir qu'une seule pour desservir les présents pavillons et d'autres pavillons du Parc Schuman) et, d'une façon plus générale, de modifier le système de chauffage et de distribution d'eau chaude tels que prévus ci-dessus, et d'apporter en conséquence toutes modifications voulues à l'acte de base et ses annexes régissant les pavillons intéressés. Ces réserves impliquent le droit pour la société de créer éventuellement pour ce et à titre gratuit, les servitudes voulues et notamment pour l'établissement et le passage de toutes installations, canalisations, et conduites, soit à charge des présents pavillons et au profit d'autres pavillons du Parc Schuman, soit à charge de ces derniers pavillons et au profit des présents pavillons.

Dans l'éventualité d'une seule centrale de chauffe, le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude sera assuré par le gérant du pavillon dans lequel se trouvera la chaufferie; les frais de ces services seront supportés par parts égales entre les pavillons intéressés, la répartition à l'intérieur de ceux-ci se faisant mutatis mutandis, suivant les règles ci-avant précisées.

Divers

Si, par suite de circonstances atmosphériques, les présents pavillons ou certains locaux de ceux-ci devaient être chauffés avant que les futurs propriétaires d'appartements aient pu en obtenir la jouissance, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative de la société anonyme Etrimo, qui en récupérera les frais à charge des copropriétaires.

La ventilation de ces frais de chauffage sera équitablement arrêtée par ladite société en fonction des données de ce fait.

La société anonyme pourra désigner une compagnie spécialisée, pour l'exploitation et l'entretien de la centrale de chauffage et de toutes les installations connexes.

Elle pourra conclure à cet effet tous contrats d'entretien et d'exploitation avec les organismes qu'elle désignera, sans avoir à obtenir l'accord des copropriétaires.

Ces contrats seront conclus pour le compte des copropriétaires et à leurs frais, soit par la société anonyme Etrimo elle-même, soit par le premier gérant pour une durée maximum de dix années.

2 bis) Cabine haute tension

Si un local transformation est aménagé sous le terrain afférent aux présents Pavillons, ce local sera destiné à une cabine de transformation d'électricité, qui desservira les présents Pavillons, éventuellement conjointement avec les autres Pavillons composant l'ensemble urbanistique ou avec certains d'entre eux.

Cette destination avec les conséquences qui en découlent pour les raccordements et autres besoins est imposée à titre de servitude perpétuelle et gratuite à charge des présents Pavillons XV - XVI - XVII, et au profit des autres Pavillons de l'ensemble urbanistique desservis éventuellement par la cabine dont question.

La société comparante se réserve les pouvoirs nécessaires à l'effet de louer et affermer certain emplacement sis en sous-sol du terrain afférent aux présents Pavillons et destiné à une cabine de transformation d'électricité, pour le temps et aux charges, prix et conditions qu'elle avisera. Ces pouvoirs, qu'elle exercera soit en son nom propre, soit au nom et pour compte des futurs acquéreurs d'éléments privatifs, comporteront la faculté de faire les baux, verbalement, par acte sous signature privée ou authentique; passer, proroger, renouveler et accepter tous baux, les résilier, le tout avec ou sans indemnité.

3) Toiture

Les toitures des immeubles sont partiellement formées de terrasses.

Ces terrasses ne sont pas accessibles si ce n'est pour leur réparation et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment les têtes des cheminées et les chaufferies.

4) Caves

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement des immeubles. Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance.

Dans chaque immeuble, il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble.

5) Passage des canalisations des gaines et conduites de cheminées.

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les immeubles sont constitués, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

6) Antenne

La société pourra placer, sur la toiture, une antenne de télévision et/ou de radio, commune à l'ensemble des immeubles. Cette antenne sera entretenue aux mêmes conditions que le parc.

7) Parc

Les immeubles, objets du présent acte, font partie d'un ensemble urbanistique, comprenant encore d'autres pavillons. Le jardin, tant de devant que de derrière, est destiné à faire partie d'un parc unique avec les immeubles à appartements faisant partie de cet ensemble urbanistique.

Ce parc aura un caractère architectural.

L'exécution du parc se fera en dehors de toute intervention des co-propriétaires, par les soins de la société venderesse. L'entretien de ce parc sera à charge de la copropriété des immeubles à appartements multiples, chaque immeuble intervenant pour une quote-part égale.

La jouissance, la police et l'entretien du parc font l'objet d'un règlement spécial dans le règlement de copropriété.

La société comparante se réserve le droit de maintenir sa publicité, sur les présents pavillons, jusqu'à l'achèvement complet du parc.

Tout ce qui précède et concerne le parc est stipulé à titre de servitude à charge et au profit des immeubles faisant l'objet du présent acte de base et à charge et au profit des immeubles devant compléter l'ensemble urbanistique.

8) Voiries

Dans le cas où les autorités communales décident l'ouverture d'une voirie bordant ou desservant la copropriété, les copropriétaires s'engagent à régler les annuités qui seront prévues par le règlement-taxe.

Ces annuités seront payées par la copropriété au même titre et de la même façon que les charges communes et suivant les divisions qui seront établies pour l'ensemble urbanistique.

8bis) Parkings - Circulation

La société Etrimo se réserve le droit de réglementer la circulation à l'intérieur des parkings.

Elle pourra notamment y établir des sens uniques ou des sens de circulations obligatoires.

9) Droit de division

La société Etrimo se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages autrement qu'il n'est prévu sur les plans annexés au présent acte. Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires que ce soit de son propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande d'un acquéreur, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau et par pavillon.

Lesdits plans sont donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires; ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus; plus spécialement, le comparant se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface des parties communes tels que les halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs; ces modifications ne sont citées que comme exemple et la société pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux voulus, y compris aux parties communes.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans, sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent.

10) Commerces

L'exploitation d'un commerce de luxe, en ce compris notamment un salon de coiffure-manucure, librairie, confection, pharmacie, ne pourra être autorisé que par le vendeur et dans les conditions qu'il déterminera, dans les locaux privatifs du rez-de-chaussée, à la condition que les stipulations des articles soixante-deux et soixante-trois du règlement de copropriété ci-annexé, ainsi que les conditions spéciales reprises dans le présent acte soient respectées, à l'exception de ce qui est nécessaire à l'exploitation normale d'une pharmacie et d'une librairie-journaux.

Si cependant, l'exploitation de ces commerces contrevenait aux obligations imposées par les articles cinquante et cinquante-sept du règlement de copropriété susvisé, ladite autorisation pourra être retirée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

11) Dispense d'inscription d'office - Prévision

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

Il est au surplus précisé à l'intention de Monsieur le Conservateur des hypothèques que le terrain ci-dessus décrit est figuré sous une contenance légèrement supérieure, sous les lots 2 et 6 au plan dressé par le même géomètre Hanotiau le onze février mil neuf cent soixante-sept, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Neyrinck soussigné le dix-sept février mil neuf cent soixante-

sept en vertu duquel inscription a été prise sur d'autres biens limitrophes au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept du même mois, volume 969, numéro 69.

12) Election de domicile -

Pour l'exécution de ces présentes, la comparante a fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé date et lieu que dessus.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré douze rôles, un renvoi au 3me Bureau des Actes civils et Successions de Bruxelles le trente juin mil neuf cent soixante-sept, volume 46, folio 98, case 19. Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (s) a.i. R. Ost.

PREMIERE ANNEXE

PARC SCHUMAN

Identification des appartements du pavillon XV et tableau des quotités indivises leur appartenant ainsi qu'aux garages dans les parties communes spéciales du pavillon.

Etage	Côté Parc Public					
	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
14	53	I	12	55	II	16
13	49	I	12	51	II	16
12	45	I	12	47	II	16
11	41	I	12	43	II	16
10	37	I	12	39	II	16
9	33	I	12	35	II	16
8	29	I	12	31	II	16
7	25	I	12	27	II	16
6	21	I	12	23	II	16
5	17	I	12	19	II	16
4	13	I	12	15	II	16
3	9	I	12	11	II	16
2	5	I	12	7	II	16
1	1	I	12	3	II	16
Rez		14		14 Conciergerie		
Total			168			224

Etage	Côté Parc Privé					
	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
14	54	III	20	56	II	16
13	50	III	20	52	II	16
12	46	III	20	48	II	16
11	42	III	20	44	II	16
10	38	III	20	40	II	16
9	34	III	20	36	II	16
8	30	III	20	32	II	16
7	26	III	20	28	II	16
6	22	III	20	24	II	16
5	18	III	20	20	II	16
4	14	III	20	16	II	16
3	10	III	20	12	II	16
2	6	III	20	8	II	16
1	2	III 14	20	4	II 14	16
Rez	58	IV	23	60	IG	11
Total			303			235

TOTAL:

168 + 224 + 303 + 235 millièmes = vingt-huit garages numérotés de un à vingt-huit inclus, ayant chacun droit à deux et demi/millièmes indivis, soit au total 2,5 millièmes x 28 =	930 millièmes 70 millièmes
Total en millièmes	1.000 millièmes

N.B.- Chaque appartement ou garage aura autant de trois millièmes indivis dans les parties communes générales du bloc pavillons XV - XVI - XVII, et dans le terrain que de millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon dont il fait partie.

Signé "ne varietur" par Maître Jacques Neyrinck notaire à Bruxelles et Monsieur
en sa qualité de mandataire de la Société Anonyme "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières", en abrégé "E.T.R.I.M.O.", pour être annexé à l'acte de base reçu par le notaire Jacques Neyrinck, le vingt-huit juin mil neuf cent soixante-sept.

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles sans renvoi au 3me Bureau des Actes Civils et Successions de Bruxelles le trente juin mil neuf cent soixante-sept, volume 6, folio 19, case 14. Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (s) a.i. R. Ost.

DEUXIEME ANNEXE

PARC SCHUMAN

Identification des appartements du Pavillon XVI, et tableau des quotités indivises leur appartenant ainsi qu'aux garages dans les parties communes spéciales du pavillon.

Etage	Côté Parc Public					
	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
14	53	II	16	55	II	16
13	49	II	16	51	II	16
12	45	II	16	47	II	16
11	41	II	16	43	II	16
10	37	II	16	39	II	16
9	33	II	16	35	II	16
8	29	II	16	31	II	16
7	25	II	16	27	II	16
6	21	II	16	23	II	16
5	17	II	16	19	II	16
4	13	II	16	15	II	16
3	9	II	16	11	II	16
2	5	II	16	7	II	16
1	1	II A4	16	3	II A4	16
Rez	Conciergerie			59	I	10
Total			224			234

Etage	Côté Parc Privé					
	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
14	54	II	16	56	II	16
13	50	II	16	52	II	16
12	46	II	16	48	II	16
11	42	II	16	44	II	16
10	38	II	16	40	II	16
9	34	II	16	36	II	16
8	30	II	16	32	II	16
7	26	II	16	28	II	16
6	22	II	16	24	II	16
5	18	II	16	20	II	16
4	14	II	16	16	II	16
3	10	II	16	12	II	16
2	6	II	16	8	II	16
1	2	II A4	16	4	II	16
Rez	58	II A5	12	60	II A5	12
Total			236			236

TOTAL:

224 + 234 + 236 + 236 millièmes =	930 millièmes
vingt-huit garages numérotés de un à vingt-huit inclus, ayant chacun droit à deux et demi/millièmes indivis, soit au total 2,5 millièmes x 28 =	70 millièmes
Total en millièmes:	1.000 millièmes

N.B.- Chaque appartement ou garage aura autant de trois millièmes indivis dans les parties communes générales du bloc pavillons XV - XVI - XVII et dans le terrain que de millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon dont il fait partie.

Signé "ne varietur" par Maître Jacques Neyrinck notaire à Bruxelles et Monsieur
en sa qualité de mandataire de la Société Anonyme "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières", en abrégé "E.T.R.I.M.O.", pour être annexé à l'acte de base reçu par le notaire Jacques Neyrinck, le vingt-huit juin mil neuf cent soixante-sept.

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles, sans renvoi au 3me Bureau des Actes Civils et Successions de Bruxelles le trente juin mil neuf cent soixante-sept, volume 6 folio 19 case 14. Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (s) a.i. R.Ost.

TROISIEME ANNEXE

PARC SCHUMAN

Identification des appartements du pavillon XVII et tableau des quotités indivises leur appartenant ainsi qu'aux garages dans les parties communes spéciales du pavillon.

Etage	Côté Parc Public					
	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
14	53	II	16	55	I	12
13	49	II	16	51	I	12
12	45	II	16	47	I	12
11	41	II	16	43	I	12
10	37	II	16	39	I	12
9	33	II	16	35	I	12
8	29	II	16	31	I	12
7	25	II	16	27	I	12
6	21	II	16	23	I	12
5	17	II	16	19	I	12
4	13	II	16	15	I	12
3	9	II	16	11	I	12
2	5	II	16	7	I	12
1	1	II 14	16	3	I 14	12
Rez		Conciergerie				
Total			224			168

Etage	Côté Parc Privé					
	Côté gauche			Côté droit		
	N°	type	millièmes	N°	type	millièmes
14	54	II	16	56	III	20
13	50	II	16	52	III	20
12	46	II	16	48	III	20
11	42	II	16	44	III	20
10	38	II	16	40	III	20
9	34	II	16	36	III	20
8	30	II	16	32	III	20
7	26	II	16	28	III	20
6	22	II	16	24	III	20
5	18	II	16	20	III	20
4	14	II	16	16	III	20
3	10	II	16	12	III	20
2	6	II 14	16	8	III	20
1	2	II	16	4	III 14	20
Rez	58	IG	10	60	IV	20
Total			234			300

TOTAL:

224 + 168 + 234 + 300 millièmes =	926 millièmes
Trente-sept garages numérotés de un à trente-sept inclus et ayant chacun droit à deux/millièmes indivis soit au total: 2/millièmes x 37 =	74 millièmes
Total en millièmes:	1.000 millièmes

N.B.- Chaque appartement ou garage aura autant de trois millièmes indivis dans les parties communes générales du Bloc pavillon XV - XVI - XVII et dans le terrain que de millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon dont il fait partie.

Signé "ne varietur" par Maître Jacques Neyrinck notaire à Bruxelles et Monsieur
en sa qualité de mandataire de la Société Anonyme "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières", en abrégé "E.T.R.I.M.O.", pour être annexé à l'acte de base reçu par le notaire Jacques Neyrinck, le vingt-huit juin mil neuf cent soixante-sept.

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles, sans renvoi au 3me Bureau des Actes Civils et Successions de Bruxelles le trente juin mil neuf cent soixante-sept, volume 6 folio 19 case 14. Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (s) a.i. R.Ost.

QUATRIEME ANNEXE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

relatif à chacun séparément des trois immeubles à appartements multiples.

"PARC ROBERT SCHUMAN - PAVILLON XV"
"PARC ROBERT SCHUMAN - PAVILLON XVI"
"PARC ROBERT SCHUMAN - PAVILLON XVII"

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL -

Article 1 - Statut des immeubles
Article 2 - Règlement d'ordre intérieur
Article 3 - Règlement général de copropriété

CHAPITRE DEUX - STATUT DES IMMEUBLES -

Section I

Copropriété indivise et propriété privative -

Article 4 - Division des immeubles
Article 5 - Répartition des parties communes
Article 6 - Modifications aux parties privatives
Article 7 - Détermination des parties communes
Article 8 - Détermination des parties privatives
Article 9 - Modifications aux parties communes
Article 10 - Modifications au style et à l'harmonie des immeubles
Article 11 - Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - Radiovision
Article 12 - Communication avec les immeubles contigus

Section II

Service et administration des immeubles -

Article 13 - Concierges
Article 14 - Gérants - Nomination et Attributions
Article 15 - Pouvoirs de l'assemblée générale
Article 16 - Composition de l'assemblée générale
Article 17 - Assemblée générale ordinaire et extraordinaire
Article 18 - Convocations aux assemblées
Article 19 - Ordre du jour des assemblées
Article 20 - Représentation aux assemblées
Article 21 - Président et assesseurs des assemblées
Article 22 - Bureau
Article 23 - Liste de présence
Article 24 - Majorités
Article 25 - Nombre de voix
Article 26 - Quorum de présence
Article 27 - Comptes de gestion
Article 28 - Procès-verbaux

Section III -

Répartition des charges et recettes communes -

A - Entretien et réparations

Article 29 - Contributions
Article 30 - Forfait
Article 31 - Catégories
Article 32 - Réparations urgentes
Article 33 - Travaux et réparations indispensables mais non urgents -
Article 34 - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément -
Article 35 - Accès aux parties privatives -

B - Impôts - Responsabilité civile - Charges

Article 36 - Impôts
Article 37 - Répartition des charges
Article 38 - Augmentation des charges

C - Recettes

Article 39 - Recettes

Section IV

Assurances - Reconstruction -

Article 40 - Assurance commune
Article 41 - Surprimes
Article 42 - Exemplaires
Article 43 - Encaissement des indemnités
Article 44 - Affectation des indemnités
Article 45 - Assurances supplémentaires
Article 46 - Assurances contre les accidents

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR -

Article 47 - Majorité
Article 48 - Procès-verbaux

Section I

Entretien

Article 49 - Travaux d'entretien

Section II

Aspect

Article 50 - Esthétique

Section III

Ordre intérieur -

Article 51 - Bois - Charbon
Article 52 - Dépôts dans les parties communes
Article 53 - Travaux de ménage
Article 54 - Installation du gaz
Article 55 - Animaux

Section IV

Moralité - Tranquillité -

Article 56 - Occupation en général
Article 57 - Baux
Article 58 - Echanges de caves
Article 59 - Charges municipales

Section V

Ascenseurs

Article 60 - Usage

Section VI

Destination des locaux -

Article 61 - Destination des appartements
Article 62 - Publicité
Article 63 - Dépôts insalubres

Section VII

Chauffage central et service d'eau chaude
Article 64 - Fonctionnement et frais

Section VIII

Concierges

Article 65 - Désignation et congé
Article 66 - Travaux des concierges
Article 67 - Logement et salaire

Section IX

Gérance

Article 68 - Conseil de gérance
Article 69 - Nomination du gérant
Article 70 - Attribution du gérant
Article 71 - Comptes du gérant
Article 72 - Provisions

Section X

Charges communes

Article 73 - Détermination
Article 74 - Eau, gaz et électricité
Article 75 - Modifications

Section XI

Règlement relatif aux garages

Article 76 - Occupation
Article 77 - Obligations des occupants

Section XII

Parc commun

Article 78 - Destination
Article 79 - Modifications
Article 80 - Usage du parc
Article 81 - Fontaine - Eclairage
Article 82 - Plantations
Article 83 - Jardinier
Article 84 - Police
Article 85 - Entretien
Article 86 - Gérant

Section XIII

Parking

Article 87 - Usage

Section XIV

Dispositions générales

Article 88 - Litiges

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL

Article 1 - Statut des immeubles -

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

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs; elles sont

en conséquence, immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques compétent de la situation des immeubles.

Article 2 - Règlement d'ordre intérieur -

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 des immeubles et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie d'un de ces immeubles à leurs cessionnaires.

Article 3 - Règlement général de copropriété -

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

CHAPITRE DEUX - STATUT DES IMMEUBLES

Section I -

Copropriété indivise et propriété privative -

Article 4 - Division des immeubles -

Chaque immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires de cet immeuble, chacun pour une fraction idéale.

En outre, les parties privatives des trois immeubles auront une quotité indivise dans l'ensemble du terrain.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartements" et "garages".

Article 5 - Répartition des parties communes -

Les parties communes de chaque immeuble sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements et garages, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Article 6 - Modifications aux parties privatives -

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque d'un des immeubles ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie à l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Dans le même immeuble, il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement Duplex; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis, seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement, une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin; dans ce cas, le réajustement du nombre de millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du Notaire détenteur de l'acte de base, sur les indications de l'architecte; le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes 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 plus de quatre appartements par niveau et par immeuble.

Article 7 - Détermination des parties communes -

Les parties communes de chaque immeuble sont: (la présente énumération étant énonciative et non limitative):

les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis et caetera...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, les locaux réservés à la concierge, locaux chaufferie et accessoires, dégagements, locaux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, poubelles, hall d'entrée, l'escalier avec sa cage, les ascenseurs avec leur cage et machinerie, les paliers des étages avec réduits, les gaines, et caetera...

la terrasse-toit avec canalisations et descentes d'eau pluviale;

l'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale pris à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

Et en général, 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 communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent cent vingt-quatre et l'usage.

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

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

Article 8 - Détermination des parties privatives -

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou de local privatif (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 sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son 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 et caetera...

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus de quatre appartements par niveau et par immeuble, comme il a été stipulé ci-avant.

Article 9 - Modification aux parties communes -

Les travaux de modification aux parties communes de chaque immeuble, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de cet immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10 - Modifications au style et à l'harmonie des immeubles -

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie des immeubles, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets, de toutes autres parties des immeubles, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article 11 - Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - Radiovision -

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

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

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

Article 12 - Communication avec les immeubles contigus -

Chaque propriétaire peut être autorisé par son assemblée générale 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.

Section II -

Service et administration des immeubles -

Article 13 - Concierges -

Il est établi dans chaque immeuble un concierge.

Article 14 - Gérants - Nomination et attributions -

Il est fait appel, par l'assemblée générale de chaque immeuble aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les

copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Le premier gérant (personne physique ou morale), pour chacun des trois immeubles, sera désigné par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O., en l'occurrence la Société Anonyme "Gestions et Mandats", ayant son siège à Bruxelles, rue Ducale, 49, pour un terme de dix ans.

La Société Anonyme "Gestion et Mandats" délègue un gérant auprès de la copropriété. Ce gérant peut être révoqué par la Société Anonyme "Gestions et Mandats", dans le délai de dix ans et peut être remplacé dans ce même délai par la Société Anonyme "Gestions et Mandats", sans que cette société doive justifier de sa décision vis-à-vis de la copropriété.

Les fonctions de la Société Anonyme "Gestions et Mandats" prendront cours dès que le président des copropriétaires de chaque immeuble sera nommé.

Les émoluments mensuels sont fixés comme suit:

- Appartement type I: cent dix francs.
- Appartement type I G: cent quinze francs.
- Appartement type II: cent vingt francs.
- Appartement type II G: cent vingt-cinq francs.
- Appartement type III: cent trente francs.
- Appartement type III bis: cent trente francs.
- Appartement type IV: cent cinquante francs.
- Appartement résidentiel: cent soixante-cinq francs.
- Flat: nonante francs.
- Garage: quarante-cinq francs.

En cas de modifications dans les types d'appartements en vertu des droits que s'est réservés la société E.T.R.I.M.O., aux termes du chapitre IV de l'acte de base, la rémunération du gérant sera souverainement fixée par E.T.R.I.M.O. en fonction des modifications dont question.

Les émoluments ci-dessus du gérant sont fixés sur base de l'index moyen des prix de détail du Royaume du mois de mai mil neuf cent soixante-sept, étant de cent trente-trois virgule septante et un, cet index étant conventionnellement l'index en vigueur au moment de la signature du présent acte.

Toute modification de ce taux dans le sens de la hausse ou de la baisse donnera lieu ipso facto et automatiquement au réajustement en plus ou en moins des émoluments dont question et ce à raison de deux et demi pour cent de majoration ou de diminution des montants mensuels originaires ci-dessus fixés,

par tranches de deux points et demi d'augmentation ou de diminution de l'index par rapport au taux de cent trente-trois virgule septante et un (133,71).

Article 15 - Pouvoirs de l'assemblée générale -

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

Article 16 - Composition de l'assemblée générale -

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.

Article 17 - Assemblée générale ordinaire et extraordinaire -

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

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble deux cent cinquante/millièmes.

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

Article 18 - Convocations aux assemblées

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

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

Article 19 - Ordre du jour des assemblées

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 20 - Représentation aux assemblées -

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

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

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

Le locataire d'un appartement ou garage peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement ou garage qu'il tient en location de lui.

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

A l'exception du gérant un mandataire ne peut représenter, en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités de son immeuble.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie d'un des immeubles se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Il est toutefois permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

Article 21 - Président et Assesseurs des assemblées -

L'assemblée générale de chaque immeuble séparément, désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité

des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus. La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

Article 22 - Bureau

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs; à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 23 - Liste de présence

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 bureau.

Article 24 - Majorités

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

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 dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Article 25 - Nombre de voix

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 26 - Quorum de présence -

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article 27 - Comptes de gestion

Les comptes de gestion sont tenus par le gérant en l'occurrence la Société Anonyme "Gestions et Mandats", pendant la première période de dix ans; le gérant dispose de la signature banque. Le gérant peut déléguer cette signature ainsi qu'il l'entend, aux membres du conseil de gérance, qui signeront dans ce cas, conjointement avec le gérant.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Article 28 - Procès-verbaux -

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

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

Section III -

Répartition des charges et recettes communes -

A - Entretien et réparations -

Article 29 - Contributions

Pour chacun des immeubles séparément les copropriétaires contribueront, pour leur part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article 30 - Forfait -

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

Article 31 - Catégories

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories.

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

Article 32 - Réparations urgentes -

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

Article 33 - Travaux et réparations indispensables mais non urgents -

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance, ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 34 - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément -

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes. Ils ne peuvent être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit cents/millièmes; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept cent vingt-cinq/millièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Article 35 - Accès aux parties privatives -

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

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 ou garage à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant et du concierge de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou garage 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 - Impôts - Responsabilité civile - Charges -

Article 36 - Impôts -

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

Article 37 - Répartition des charges -

La responsabilité du fait de chaque immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de chaque 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 copropriétaires.

Article 38 - Augmentation des charges -

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

C - Recettes

Article 39 - Recettes -

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

Section IV -

Assurances - Reconstruction

Article 40 - Assurance commune

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires d'un même immeuble, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

Chaque assemblée générale décidera du choix de la Compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée sauf pour les premières assurances contractées par E.T.R.I.M.O.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, à l'effet de cette assurance, 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 gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 41 - Surprimes

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 42 - Exemplaires

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

Article 43 - Encaissement des indemnités -

En cas de sinistre dans un des immeubles, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par son gérant en présence des copropriétaires désignés par son 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 ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 44 - Affectation des indemnités -

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble sinistré, 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

Article 45 - Assurances supplémentaires -

A - Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale de leur immeuble, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de 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, à 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 46 - Assurances contre les accidents -

En ce qui concerne chaque immeuble, une assurance sera contractée 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, ainsi que contre les accidents pouvant survenir au concierge

et autres préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale; le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de ces assurances toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes de l'immeuble, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

Pour les trois immeubles, toutes les premières polices d'assurances seront contractées par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O., pour une durée de dix ans, tant pour les polices incendie que responsabilité civile, ascenseurs, lois, et caetera. Les copropriétaires seront tenus de reprendre lesdites assurances.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 47 - Majorité -

Pour chaque immeuble individuellement il est arrêté entre tous ses copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix.

Article 48 - Procès-verbaux

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans la loge du concierge de l'immeuble et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants droit.

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

Section I -

Entretien -

Article 49 - Travaux d'entretien

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par chaque assemblée générale et sous la surveillance du gérant de l'immeuble.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à chaque immeuble sa tenue de bons soins et entretien.

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

Ils doivent en justifier au gérant.

Section II -

Aspect -

Article 50 - Esthétique

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets.

Section III -

Ordre intérieur

Article 51 - Bois - Charbon -

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

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 52 - Dépôts dans les parties communes -

Les parties communes, notamment le porche, l'entrée, le hall, l'escalier, les paliers et les dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets, ainsi que la sortie des garages.

Article 53 - Travaux de ménage -

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

Article 54 - Installation du gaz -

Il est strictement défendu d'utiliser dans les immeubles, les tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 55 - Animaux -

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

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

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

Section IV -

Moralité - Tranquillité -

Article 56 - Occupation en général -

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de téléphonie sans fil et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants des immeubles.

S'il est fait usage dans les immeubles 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 privatifs, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Article 57 - Baux -

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter les immeubles bourgeoisement 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.

Article 58 - Echanges de caves -

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements d'un même immeuble.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble dont fait partie la cave.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échange de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou échangées.

Article 59 - Charges municipales -

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

Section V

Ascenseurs -

Article 60 - Usage -

Pour chacun des immeubles séparément l'usage des ascenseurs sera règlementé par son assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Section VI

Destination des locaux -

Article 61 - Destination des appartements -

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 des maladies contagieuses ou vénériennes.

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

13219
2

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

Article 62 - Publicité -

Il est interdit, sauf autorisation spéciale du vendeur, de faire de la publicité sur les immeubles.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est, en outre, strictement interdit d'apposer une quelconque publicité dans la zone de recul ou dans la zone du Parc.

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, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, ses jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Article 63 - Dépôts insalubres -

Il ne pourra être établi dans les immeubles 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 64 - Fonctionnement et frais -

Il est rappelé ici ce qui est dit à ce sujet à l'acte de base proprement dit.

Section VIII -

Concierges

Article 65 - Désignation et congé -

Pour chaque immeuble séparément un concierge sera choisi par son assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Les premiers concierges seront toutefois désignés par la Société Anonyme E.T.R.I.M.O. pour une durée de un an.

Article 66 - Travaux des concierges -

Le service des concierges comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Ils devront notamment:

1) Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, rampe d'accès, les parkings et les éléments se trouvant dans la zone de recul.

2) Evacuer les ordures ménagères.

3) Recevoir les paquets et commissions.

4) Fermer les portes d'entrée à l'heure qui leur sera indiquée.

5) Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.

6) Surveiller et entretenir le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude.

7) Faire les petites réparations d'entretien des ascenseurs.

8) Surveiller les entrées et les sorties.

9) Et, en général, faire tout ce que le gérant leur commandera pour le service général de leur immeuble.

Les concierges ne pourront pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives. Si un concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

Article 67 - Logement et salaire -

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté de son immeuble; son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

Section IX

Gérance -

Article 68 - Conseil de gérance -

Le conseil de gérance de chaque immeuble est composé du président et de deux assesseurs.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article 69 - Nomination du gérant -

Chaque gérant est élu par l'assemblée générale de son immeuble; il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, sauf ce qui est prévu à l'article quatorze pour la désignation des premiers gérants.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

Article 70 - Attribution du gérant -

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables, mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Chaque gérant veille au bon entretien général de son immeuble. Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, afférentes à son immeuble, vis-à-vis des tiers et administration publique.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article 71 - Comptes du gérant -

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à son 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.

Article 72 - Provisions -

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

L'assemblée peut décider la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant 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 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 le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au gérant.

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

Section X

Charges communes

Article 73 - Détermination -

De même que les charges d'entretien et de réparations des parties communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit à l'acte de base et le présent règlement de copropriété notamment concernant les dépenses de chauffage, d'eau chaude, du parc et caetera.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de

la sécurité sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du concierge, du secrétaire, le loyer du bureau de la gérance, les fournitures et frais de bureau, la correspondance, et caetera..., les frais d'éclairage des parties communes, les consommations du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci.

Article 74 - Eau - Gaz et Electricité -

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.

Article 75 - Modifications -

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

Section XI

Règlement relatif aux garages -

Article 76 - Occupation -

Les garages peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donnés en location.

Plusieurs garages peuvent faire l'objet d'une exploitation de location unique.

Article 77 - Obligations des occupants -

Sauf autorisation des gérants des trois immeubles, les occupants des garages ne peuvent:

1) affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété;

2) faire sur la porte de leurs garages et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente du garage);

3) procéder dans leurs garages à aucune exposition ou vente publique de véhicules;

4) laver ou nettoyer leur voiture dans leur garage, sauf décision spéciale de l'assemblée générale;

5) introduire de l'essence dans leur garage, en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent:

1) s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et d'essence;

2) maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture;

3) d'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants des garages et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par la gérance à cette fin;

4) éventuellement installer un extincteur d'incendie du type agréé par la gérance;

5) contracter une assurance pour risques d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

Section XII

Parc commun -

Article 78 - Destination -

Le parc a été fait pour donner de la joie aux habitants des immeubles qui l'entourent.

Le parc est aussi le point de contact humain entre tous les occupants des trois immeubles.

C'est parce qu'il est le symbole d'une compréhension mutuelle qu'il doit être entretenu, soigné, aimé comme la représentation de ce symbole.

Article 79 - Modifications -

Le parc est la partie qui entoure les différents immeubles. Le plan en a été dressé par l'architecte des Jardins. Ce plan sera remis au gérant de l'immeuble avec l'indication des plantations qui doivent y figurer et ceci par lettre recommandée à la remise du Parc. Un exemplaire en sera déposé ultérieurement au rang des minutes du notaire détenteur de la minute de l'acte de base.

Aucune modification ne pourra être apportée au plan ainsi établi sans l'autorisation du "Groupe Urbanisme".

Article 80 - Usage du parc -

Le parc est à l'usage exclusif des propriétaires et de leurs invités.

Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial.

Le parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

Article 81 - Fontaine - Eclairage

Si le projet du parc prévoit une pièce d'eau, ou fontaine avec ou sans éclairage, celle-ci doit fonctionner au moins deux heures par jour, de même que l'éclairage du parc.

Il ne pourra être apporté aucune modification à ces installations sans un accord écrit et préalable de la Société Anonyme Groupe Urbanisme, qui en outre aura la surveillance du respect de cette clause.

Article 82 - Plantations -

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses et les fleurs.

Ces plantations seront entretenues à frais communs par les immeubles déterminés à l'article 80.

Article 83 - Jardinier -

Dès que les trois immeubles formant l'ensemble urbanistique seront occupés, obligatoirement il sera désigné un gardien-jardinier qui aura l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble. Ce gardien sera sous l'autorité du gérant.

Ses émoluments seront fixés par les gérants des trois immeubles et répartis entre les copropriétaires des trois immeubles en proportion de leurs droits de copropriété dans le terrain.

Article 84 - Police -

a) Le gérant a la police du parc. Il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.

b) Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées de sanctions qui seront fixées par le conseil de gestion.

c) Un règlement du parc sera édicté par le comité de gestion. Ce règlement devra être observé par tous les occupants du secteur.

Article 85 - Entretien -

L'entretien du parc sera réparti entre les trois immeubles. C'est notamment, avant qu'il n'y ait un jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations. Lorsqu'il y aura un jardinier, celui-ci devra tondre les pelouses au moins douze fois par an.

Les fleurs et autres ornements seront pris à l'extérieur pour conserver au parc l'ensemble urbanistique qui convient.

L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble et que, dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable.

Article 86 - Gérant -

A - Le gérant répartit les dépenses par parts égales entre les trois immeubles, y compris les frais du gardien, des ornements et plantes et des fleurs qui doivent être achetés à l'extérieur.

B - Le gérant du parc sera nommé par le comité formé par les présidents des conseils de gérance des immeubles ayant la charge de l'entretien.

Toutefois, le premier gérant, en l'occurrence la Société Anonyme "Gestion et Mandats" sera nommé pour une durée de dix ans par la Société Anonyme "ETRIMO".

Cette dernière fixera ses émoluments lesquels seront indépendants de ceux du gérant de l'immeuble.

La Société "E.T.R.I.M.O." pourra également modifier ou compléter les attributions du gérant telles qu'elles sont prévues au présent chapitre.

Section XIII

Parking -

Article 87 - Usage -

Les parkings ne peuvent être occupés en permanence.

Section XIV -

Dispositions générales

Article 88 - Litiges -

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord, par les parties alors en cause, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure et autorisé à juger en équité. Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties sans recours quelconques.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux Tribunaux compétents.

Signé "ne varietur" par Maître Jacques Neyrinck, Notaire à Bruxelles et Monsieur
en sa qualité de mandataire de la Société Anonyme "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières", en abrégé "E.T.R.I.M.C pour être annexé à l'acte de base reçu par le Notaire Jacques Neyrinck, le vingt-huit juin mil neuf cent soixante-sept.

Suivent les signatures.

Enregistré vingt-sept rôles, sans renvoi, au 3me Bureau des Actes Civils et Successions de Bruxelles le trente juin mil neuf cent soixante-sept, volume 6 folio 19 case 14. Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (s) a.i. R.Ost.