



ÉTUDE DU NOTAIRE LÉON VERBRUGGEN

à Bruxelles 1

Chaussée d'Anvers, 149

A C T E D E B A S E
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

RÉSIDENCE " LA TOISON D'OR "

138-144, VAL DES SEIGNEURS
WOLUWE - SAINT PIERRE

PROMOTEUR :

SOCIETE IMMOBILIERE DU VAL DES SEIGNEURS, S.A.

429-435, chaussée de Stockel

BRUXELLES 15

Tél. : 31.11.28 - 31.11.32

L'An mil neuf cent soixante-neuf.
Le vingt-cinq juin.
Devant Nous, Maître Léon VERBRUGGEN, notaire de résidence à
Bruxelles.

A COMPARU :

La Société Anonyme " SOCIETE IMMOBILIERE DU VAL DES SEIGNEURS ",
dont le siège social est établi à Watermael-Boitsfort, chaussée de la
Hulpe, numéro 171, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire
soussigné, le vingt-six septembre mil neuf cent soixante-deux, publié
aux annexes au Moniteur Belge du dix-huit octobre suivant sous le nu-
méro 28.393.

Ici représentée par :

- 1) Monsieur Jean Blaton, administrateur de sociétés, demeurant à
Wavre, Chemin du Vieusart;
- 2) Monsieur Raymond Crépin, administrateur de sociétés, demeurant
à Woluwe-Saint-Pierre, avenue Marquis de Villalobar, numéro 2;
- 3) Monsieur Marcel Villé, directeur administratif, demeurant à
Uccle, Drève du Caporal, numéro 5a;

Agissant conformément à l'article 25 des statuts sociaux en leur
qualité d'administrateurs de ladite société, nommés à cette fonction
par l'acte constitutif dont question ci-avant et régulièrement réélus
par l'assemblée générale des actionnaires.

Laquelle comparante, dûment représentée, préalablement à la rédac-
tion de l'acte de base, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

=====

La société anonyme "Société Immobilière du Val des Seigneurs "
est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE

Une parcelle de terrain à bâtir, sise à front de l'avenue dénom-
mée "Val des Seigneurs" où elle développe une façade d'après mesurage
de cent trente mètres environ et à front de la Petite rue de l'Hôpital,
où elle développe une façade d'après mesurage de cent dix-huit mètres
environ, contenant une superficie, également d'après mesurage de qua-
rante sept ares, vingt-cinq centiares (47a 25ca); cadastrée ou l'ayant
été Section D, numéros 158/s, 165/m/2 165/n/2 et 165/q/2 partie.

Telle que cette parcelle a été mesurée et figure sur un plan dres-
sé par Monsieur Max Hanotiau, géomètre-expert-immobilier, demeurant à
Woluwe Saint Pierre, rue Medaets, numéro 17, le vingt juin mil neuf
cent soixante-neuf.

Ledit plan avec procès-verbal de mesurage demeurera ci-annexé et
sera enregistré en même temps que les présentes.

Premier rôle.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société comparante, par l'organe de ses mandataires sociaux, fait à ce sujet les déclarations suivantes :

Le terrain, objet des présentes, lui appartient pour l'avoir acquis, savoir :

- la parcelle cadastrée Section D numéro 158/s, de Monsieur Marcel-Léon-Jules Van Bierbeek, administrateur de sociétés, époux de Madame Alice-Yvonne Gowie, demeurant à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte de vente, reçu par Maîtres Verbruggen, notaire soussigné, et Pierre Van Assche, notaire de résidence à Molenbeek-Saint-Jean, le dix-huit décembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt et un janvier mil neuf cent soixante-trois, volume 2.794, numéro 16;

Monsieur Van Bierbeek était propriétaire de ces biens, savoir :
partie pour lui avoir été attribuée avec d'autres biens aux termes d'un acte reçu par Maître Gustave Van Assche, notaire ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, le trente et un juillet mil neuf cent quarante trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux septembre suivant, volume 443 numéro 1, acte contenant partage entre lui et : 1) Madame Angeline-Marie Rutten, sans profession, veuve de Monsieur Denis Van Bierbeek, à Bruxelles; 2) Monsieur Sylvain François Van Bierbeek, employé de commerce, à Woluwe-Saint-Pierre; 3) Madame Irène-Jeanne-Thérèse Van Bierbeek, sans profession, épouse de Monsieur Valère-Clément-Joseph Hennaut, à Bruxelles;

partie pour l'avoir reçue de sa mère Madame Angeline-Marie Rutten, veuve de Monsieur Denis Van Bierbeek, suivant acte contenant donation entre vifs par préciput et hors part reçu par Maître Pierre Van Assche, prénommé, le vingt septembre mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize novembre suivant, volume 2.036, numéro 10.

Ledit acte de donation a été ratifié par Monsieur Sylvain Van Bierbeek et Madame Irène Van Bierbeek, suivant acte reçu par le notaire Van Assche, prénommé, le cinq septembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize octobre suivant, volume 3.087, numéro 26.

Originellement ces biens appartenaient avec d'autres à la communauté ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Denis Van Bierbeek et Madame Angeline-Marie Rutten, ayant demeuré tous deux à Bruxelles, savoir :

a) partie pour l'avoir acquise de Monsieur Albert-Charles-Joseph Madoux, propriétaire, à Uccle, aux termes d'un acte du notaire De Cock, à Woluwe-Saint-Lambert, le dix-sept juillet mil neuf cent quinze, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux août suivant, volume 53, numéro 20;

b) partie pour l'avoir acquise de Madame Marie-Ludovica Van der Cruysse, épouse de Monsieur Achilles-Henri Jannes, instituteur, à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte du notaire De Cock, susdit, du vingt-six septembre mil neuf cent seize, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze octobre mil neuf cent seize, volume 73, numéro 23.

c) partie pour l'avoir acquise de Monsieur François-Louis Cloetens, à Tervueren, aux termes d'un acte, reçu par Maître Tornez, notaire à Tervueren, le huit février mil neuf cent vingt, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six février mil neuf cent vingt, volume 265, numéro 9.

Monsieur Denis Van Bierbeek est décédé à Bruxelles, le sept juillet mil neuf cent quarante-deux, ayant laissé pour seuls et uniques héritiers légaux et à réserve, ses trois enfants : 1) Monsieur Marcel Van Bierbeek; 2) Monsieur Sylvain-François Van Bierbeek, employé à Woluwe-Saint-Pierre et 3) Madame Irène-Joanne-Thérèse Van Bierbeek, épouse de Monsieur Valère Hennaut, tous susnommés, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, Madame Van Bierbeek-Rutten, aux termes d'un acte de donation entre époux, reçu par Maître De Doncker, notaire à Bruxelles, le dix-neuf octobre mil neuf cent vingt, lui donnant la totalité en usufruit de sa succession.

Les enfants de Monsieur Van Bierbeek n'avaient pas demandé la réduction de cette donation, de sorte que la succession a été recueillie par la veuve pour l'usufruit.

- les parcelles cadastrées Section D, numéros 165/m/2 et 165/n/2
de Madame Maria-Elise De Cuyper, sans profession veuve de Monsieur Alzire-René-Hector Belvaux, demeurant à Wezembeek-Oppem, avenue de l'Esplanade, 29, aux termes d'un acte de vente, reçu par Maître Bernard Donck, notaire de résidence à Wezembeek-Oppem, le vingt-huit mars mil neuf cent soixante-neuf, en cours de transcription.

Madame Belvaux-De Cuyper en était propriétaire pour l'avoir acquis, durant son veuvage, de Monsieur Pierre-Paul-Marie-Albert Burette, employé de banque et son épouse Madame Annie-Marie-Thérèse-Louisette Recoin, employée, demeurant à Koekelberg, aux termes d'un acte de vente, reçu par Maître Jean Pierre Van Beneden, notaire à Schaerbeek, le vingt-neuf mai mil neuf cent soixante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize juin suivant volume 2.669, numéro 21.

Monsieur et Madame Burette-Recoin étaient propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous le lot 5 de Madame Irène Jeanne Thérèse Van Bierbeek, commerçante, divorcée en premières noces de Monsieur Valère-Clement-Joseph Hennaux, épouse en secondes noces de Monsieur Antoine-Joseph Vanden Brande, employé, avec lequel elle demeure à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive, dressé par le notaire Pierre Van Assche, à Molenbeek-Saint-Jean, le seize avril mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize juin suivant, volume 2.000, numéro 4.

Madame Irène Van Bierbeek, prénommée, en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, Monsieur Denis Van Bierbeek ainsi qu'il est stipulé ci-dessus dans l'origine de propriété de la parcelle numéro 158/s et plus spécialement aux termes de l'acte de partage du notaire Van Assche, prénommé, du trente et un juillet mil neuf cent quarante-trois, dont question ci-avant.

- la parcelle cadastrée Section D numéro 165/q/2 partie de Monsieur Joseph-Albert-Ghislain Warnon, officier à l'Armée Belge et de son épouse Madame Ida-Julienne Bontemps, professeur, demeurant ensemble à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte de vente, reçu par Maître Léon Verbruggen, soussigné, le dix-sept octobre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente et un octobre suivant, volume 2.911, numéro 13.

Les époux Warnon-Bontemps en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Madame Angélique-Marie Rutten, sans profession, veuve de Monsieur Denis Van Bierbeek, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre Van Assche, notaire à Molenbeek Saint-Jean le vingt-trois septembre mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq novembre suivant, volume 2.050, numéro 1.

Madame Van Bierbeek-Rutten en était propriétaire pour lui avoir été attribué, sous plus grande contenance, aux termes de l'acte de partage dont question ci-dessus, reçu par le notaire Pierre Van Assche, le trente et un juillet mil neuf cent quarante-trois.

Pour le surplus de l'origine de propriété trentenaire de cette parcelle, les parties se réfèrent à celle, relatée ci-dessus pour la parcelle numéro 158/s.

Les acquéreurs des éléments privatifs de l'immeuble, faisant l'objet du présent acte de base et dont la description suit, devront se contenter de la qualification de propriété qui précède, sans pouvoir exiger d'autres titres qu'une expédition de leur acte d'acquisition.

CONDITIONS SPECIALES DANS LES TITRES DE PROPRIETE.

1.- Dans l'acte, reçu par les notaires Léon Verbruggen et Pierre Van Assche, le dix-huit décembre mil neuf cent soixante-deux, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, il est stipulé entr'autres littéralement ce qui suit :

"7.- Le vendeur porte à la connaissance de la société-acquéreuse, savoir :

" a) que par suite de travaux pour l'établissement d'égoûts, la clôture du bien vendu s'étendant parallèlement au chemin de fer électrique "Bruxelles-Tervueren" a été supprimée et que des terres ont été déversées sur le bien présentement vendu;

" b) qu'il existe un projet de création d'avenue au travers du bien vendu; ceci étant donné à titre de simple information."

2.- L'acte précité du notaire Bernard Donck du vingt-huit mars mil neuf cent soixante-neuf, porte entr'autres les stipulations suivantes, ci-après littéralement transcrites :

"3.... A cet égard, la venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa

"connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant des
 "stipulations suivantes insérées dans l'acte précité du notaire Jean
 "Pierre Van Beneden, prénommé, littéralement reproduites comme suit :

"" Servitudes.

"" L'acquéreuse devra se conformer en ce qui concerne tous
 ""alignements nouveaux déjà décrétés ou à décréter par la suite, la
 ""bâtisse, les égoûts, pavages, trottoirs, clôtures et niveaux, aux
 ""prescriptions de l'autorité compétente, le tout sans l'intervention
 ""des vendeurs, aux droits et obligations desquels l'acquéreuse sera
 ""subrogée en ce qui concerne le bien objet de la présente vente et
 ""sans pouvoir exercer recours contre eux de quelque chef que ce soit.

"" Mitoyennetés.

"" L'acquéreuse devra s'entendre avec les propriétaires voi-
 ""sins sans l'intervention des vendeurs, au sujet des mitoyennetés,
 ""sol, clôtures, payer ou recevoir le prix de ces mitoyennetés, sol,
 ""clôtures, sans répétition contre les vendeurs.

"" Conditions Spéciales.

"" Dans l'acte de procès-verbal d'adjudication définitive
 ""dressé par le notaire Pierre Van Assche, précité, en date du seize
 ""avril mil neuf cent cinquante-huit, il est stipulé entr'autres ce
 ""qui suit, ici textuellement reproduit :

""Les acquéreurs ne pourront jamais prétendre à l'indemnité
 ""pour le mauvais état dans lequel certaines parties des
 ""constructions pourraient se trouver; il en est de même pour
 "" les installations de chauffage central et pour le fonction-
 ""nement de ces installations. Les limites ne sont pas garan-
 ""ties à front des chemins, aux endroits dépourvus de bornes
 ""et le long des murs vers les propriétés voisines.
 ""Les lots se séparent entre eux suivant les lignes indiquées
 ""au plan.
 ""Les haies séparatives entre les lots seront considérées
 ""comme mitoyennes.
 ""Au cas où des lots resteraient invendus, les acquéreurs des
 ""lots contigus ne pourraient réclamer des vendeurs la mi-
 ""toyenneté des clôtures qu'ils auraient édifiées, à moins
 ""que les vendeurs n'en fassent usage.
 ""Les arbres et plantations qui se trouveraient sur la limite
 ""séparative des lots devront être enlevés dans les six mois
 ""qui suivront la date de l'adjudication définitive.
 ""Ils seront partagés entre les acquéreurs intéressés qui
 ""supporteront à frais communs le coût de ce travail.
 ""Les arbres plantés au delà des limites, mais à une distan-
 ""ce inférieure à celle prévue par la loi pourront être main-
 ""tenus jusqu'au jour où un des propriétaires voisins intéres-
 ""sés en réclamerait la suppression.

Troisième rôle.

""Les acquéreurs devront recueillir sur et par leur lot les
 ""eaux pluviales, ménagères et autres à en provenir, de ma-
 ""nière à supprimer toute servitude d'écoulement d'un lot sur
 ""l'autre.

""A cet égard, les vendeurs, sans garantie, portent à la con-
 ""naissance des acquéreurs qu'il existe un projet de création
 ""d'avenue au travers de la propriété mise en vente, qu'un
 ""tracé approximatif de cette avenue projetée, non décrétée,
 ""est figuré au plan ci-annexé, ceci étant donné à titre de
 ""simple information.

""Les acquéreurs seront à cet égard subrogés dans les droits
 ""et obligations des vendeurs; ils auront à s'entendre à ce
 ""sujet directement avec les autorités compétentes sans pou-
 ""voir réclamer l'intervention des vendeurs ni exercer aucun
 ""recours contre eux.

""Les vendeurs portent à la connaissance des acquéreurs de
 ""ces lots que les distributions d'eau, de gaz et d'électrici-
 ""té du bâtiment pouvant servir de bungalow, établie sur le
 ""lot 5 sont branchés sur les installations du lot 3 et pas-
 ""sent au travers du lot 4; que ces installations devront
 ""être supprimées à la limite des lots, par et aux frais des
 ""acquéreurs, chacun pour la partie qui le concerne et ce
 ""dans les trois mois qui suivront la date de l'adjudication
 ""définitive, sans l'intervention des vendeurs ni recours
 ""contre eux.

""L'acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et obli-
 ""gations des vendeurs en ce qui concerne les conditions spé-
 ""ciales reprises ci-dessus pour autant qu'elles soient encore
 ""d'application et en outre, elle déclare avoir pris connais-
 ""sance auprès de l'Administration Communale de Woluwe-Saint-
 ""Pierre et de l'Urbanisme, et être parfaitement au courant
 ""de l'état actuel du projet d'urbanisation relatif au terrain
 ""par elle présentement acquis.

" Dans un acte, reçu par le notaire Cornélis, résidant à
 ""Anderlecht en date du quinze mars mil neuf cent soixante-deux, il est
 ""stipulé ce qui suit, ici textuellement reproduit :

""Sur le bien vendu et contre le mur pignon de l'immeuble de
 ""Monsieur Bekaert-Maertens Albert se trouve une cabine per-
 ""mettant l'alimentation en électricité de la construction se
 ""trouvant sur le terrain restant appartenir aux vendeurs à
 ""front de la Petite rue de l'Hôpital.

""En cas de construction par l'acquéreur, ses successeurs
 ""et ayants-droit à tous titres, les vendeurs pourront sous-
 ""brancher à l'installation électrique de la nouvelle cons-
 ""truction, les câbles et l'installation nécessaires pour ali-
 ""menter leur susdite construction en électricité. Cette ins-
 ""tallation sera pourvue d'un compteur dit "de passage" et
 ""les vendeurs auront accès à l'installation et au dit comp-
 ""teur pour l'entretien, les réparations et la vérification
 ""de la consommation. Le tout pour autant que les sociétés

""concessionnaires ou les autorités compétentes permettent le
""susdit raccordement.

""De toute manière, la situation actuelle pourra subsister
""jusqu'à l'érection de la nouvelle construction.

""D'autre part, il devra toujours être mis fin à la ser-
""vitude ci-dessus visée dans les trois mois à partir du jour
""où un raccordement sera possible par la Petite rue de l'Hô-
""pital. L'acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et
""obligations concernant ces clauses.""

" La société acquéreuse fera son affaire personnelle des di-
"tes stipulations et elle sera purement et simplement subrogée dans
"tous les droits et obligations de la venderesse à cet égard pour au-
"tant qu'elles soient encore d'application."

3.- L'acte précité du notaire Léon Verbruggen du dix-sept octobre
mil neuf cent soixante-trois, contient entr'autres les stipulations
suivantes, ci-après littéralement transcrites :

"" L'acte précité du notaire Van Assche du vingt-trois septembre
""mil neuf cent cinquante-huit, porte entr'autres les stipulations
ci-après littéralement transcrites :

""V. Stipulations spéciales.

"" Les acquéreurs s'entendront avec les propriétaires voisins pour
""ce qui concerne la clôture du bien vendu et ce conformément aux pres-
""criptions des autorités compétentes.

"" Toutes les haies séparatives actuellement existantes seront
""considérées comme mitoyennes.

"" Les arbres et plantations qui se trouveraient sur la limite
""séparative du bien vendu avec les parcelles avoisinantes restant
""appartenir à la venderesse devront être enlevés dans les six mois
""des présentes et seront partagés entre les parties intéressées.

"" Les arbres plantés au-delà des limites, mais à une distance
""inférieure à celle prévue par la loi, pourront être maintenus jus-
""qu'au jour où un des propriétaires voisins intéressés en réclamerait
""la suppression.

"" Les acquéreurs devront recueillir sur et par leur bien les
""eaux pluviales, ménagères et autres à en provenir de manière à sup-
""primer toute servitude d'écoulement avec les propriétés voisines.

"" La venderesse porte à la connaissance des acquéreurs que l'ins-
""tallation électrique de la villa est raccordée par une canalisation
""à un compteur électrique placé dans la maison située chaussée de
""Stockel 441-443.

"" Les acquéreurs s'entendront directement avec le propriétaire
""de cette maison Monsieur Krokaert, pour le cas où ce dernier exige-
""rait suppression du compteur et de la canalisation."

La société comparante déclare et garantit que les clauses ci-des-
sus ne sont plus d'application.

Quatrième rôle.

CONSTRUCTIONS.

La société anonyme "Société Immobilière du Val des Seigneurs" a fait établir par Monsieur José Dekandelaer, architecte, demeurant rue d'Oultremont, numéro 46 à Bruxelles 4, les plans d'un immeuble à appartements multiples, comprenant : aile droite - aile gauche - et annexe (garages) qui sera dénommé Résidence " LA TOISON D'OR ".

Cet immeuble sera érigé sur le terrain prédécrit, à front de l'avenue "Val des Seigneurs" où il portera les numéros 138, 140, 142 et 144.

STATUT IMMOBILIER.

Désirant opérer la division horizontale de la propriété, la société anonyme "Société Immobilière du Val des Seigneurs" a décidé de placer l'immeuble dont question sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier,

La comparante, dûment représentée, nous a requis d'acter à cette fin authentiquement sa volonté de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Le présent acte de base opère la division juridique de la propriété.

L'immeuble se trouvera de la sorte divisé en parties distinctes, savoir :

- a) des parties privatives qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- b) des parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'immeuble des copropriétaires. Elles seront divisées en vingt mille/vingtmillièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la société anonyme "Société Immobilière du Val des Seigneurs" a fait établir un "Règlement de Copropriété".

Ce règlement de copropriété comporte :

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

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera opposable à tous par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.

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

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel; il

est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.
Ces modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié; elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

PLANS

La société anonyme "Société Immobilière du Val des Seigneurs" comparante, représentée comme dit ci-dessus, nous a ensuite remis pour être annexés aux présentes, les documents suivants :

- Onze plans, à savoir :

PLAN NUMERO 01.

Le plan numéro 01 est un dessin représentant l'implantation et la situation de l'immeuble à construire.

Ce plan indique une zone de non bâtisse (zone de recul), d'une profondeur de huit mètres, à front de l'avenue "Val des Seigneurs" ainsi qu'une zone de non-bâtisse sur le côté Nord de l'immeuble.

PLAN NUMERO 02.

Le plan numéro 02 est un dessin représentant le niveau "rez-de-chaussée" de l'immeuble (aile droite + aile gauche).

On y remarque :

AILE DROITE.

=====

A. DES PARTIES COMMUNES :

Deux halls d'honneur et deux halls d'entrée; trois cages d'escalier, dont une dessert également l'aile gauche; trois cages d'ascenseur, dont une dessert également l'aile gauche; une conciergerie (appartement comprenant : deux sas, un hall, un living, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, et un W.C.); deux locaux pour voitures d'enfants; deux locaux pour compteurs d'eau; deux locaux pour compteurs d'électricité; deux locaux pour consignes; six locaux "vide-poubelles";

divers couloirs et dégagements donnant accès aux parties privatives ci-après indiquées.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

1) Septante et une caves, numérotées de 1 à 71, comprenant chacune :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) En copropriété et indivision forcée :
UN/vingt-millième des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) Le garage numéro 1, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les douze/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) Le garage numéro 2, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les douze/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) Le garage numéro 3, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les dix-sept/Vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

AILE GAUCHE.

=====

A. DES PARTIES COMMUNES :

Deux halls d'honneur et deux halls d'entrée; trois cages d'escalier, dont une dessert également l'aile droite; trois cages d'ascenseur dont une dessert également l'aile droite; deux locaux pour voitures d'enfant; deux locaux pour compteurs d'eau; deux locaux pour compteurs d'électricité; deux locaux pour consignes; un local-remise du matériel d'entretien; six locaux "vide-poubelles".

Divers couloirs et dégagements donnant accès aux parties privatives ci-après indiquées;

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

1) L'appartement, numéro G-0, servant d'habitation, bureau ou tout autre usage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit.

- b) En copropriété et indivision forcée :
Les quatre-vingt /vingt-millièmes des parties communes,
parmi lesquelles le terrain prédécrit.
- 2) Cinquante-six caves, numérotées de 72 à 127, comprenant
chacune :
- a) En propriété privée et exclusive :
La cave proprement dite.
- b) En copropriété et indivision forcée :
Un/vingt-millième des parties communes, parmi lesquelles
le terrain prédécrit.
- 3) Le garage numéro 4, comprenant :
- a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
- b) En copropriété et indivision forcée :
Les dix-sept/vingt-millièmes des parties communes,
parmi lesquelles le terrain prédécrit.
- 4) Le garage numéro 5, comprenant :
- a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
- b) En copropriété et indivision forcée :
Les quinze/vingt-millièmes des parties communes, parmi
lesquelles le terrain prédécrit.
- 5) Le garage numéro 6, comprenant :
- a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
- b) En copropriété et indivision forcée :
Les quinze/vingt-millièmes des parties communes, parmi
lesquelles le terrain prédécrit.
- 6) Le garage numéro 7, comprenant :
- a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
- b) En copropriété et indivision forcée :
Les douze/vingt-millièmes des parties communes, parmi
lesquelles le terrain prédécrit.

7) Le garage numéro 8, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les douze/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

8) Le garage numéro 9, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quinze/Vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO O2bis.

Le plan numéro O2bis est un dessin représentant le niveau "Rez-de-Chaussée" de l'immeuble (Annexe)

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

Un porche d'entrée pour véhicules automobiles; des aires de circulation et de manoeuvre; une cabine électrique; une chambre d'expansion du gaz.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

1) Trois garages, numérotés 24,33 et 46, comprenant chacun:

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les douze/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) Quarante-deux garages, numérotés de 10 à 23, de 25 à 32, de 34 à 45 et de 47 à 54, comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quinze/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 03 :

Le plan numéro 03 est un dessin représentant le niveau "Etage-type" (étages 1 à 8 inclus) de l'immeuble.

On y remarque :

AILE DROITE.

=====

A. DES PARTIES COMMUNES :

Trois paliers dont un dessert également l'aile gauche; trois cages d'escalier dont une dessert également l'aile gauche; trois cages d'ascenseur dont une dessert également l'aile gauche; divers aéras et gaines "vides-poubelles".

B. DES PARTIES PRIVATIVES:

1) Un appartement numéroté D.A., comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall privé, un studio, une terrasse et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) Un appartement numéroté D.B., comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall privé, un studio, une terrasse et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) Un appartement, numéroté D.C., comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall privé, un studio, une terrasse et une salle de bains équipée d'une douche.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les soixante/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) Un appartement, numéroté D.D., comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall privé, un living, une terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une chambre, une salle de bain et un W.C.

Septième rôle.

- b) En copropriété et indivision forcée :
Les cent et quinze/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.
- 5) Un appartement, numéroté D.E., comprenant :
- a) En propriété privative et exclusive :
Un hall privé, un living, une terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une chambre, une salle de bain et un W.C.
- b) En copropriété et indivision forcée :
Les cent et quinze/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.
- 6) Un appartement, numéroté D.F., comprenant :
- a) En propriété privative et exclusive :
Un hall privé, un living, une terrasse, une cuisine, deux chambres, une salle de bains et un W.C.
- b) En copropriété et indivision forcée :
Les cent cinquante/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.
- 7) Un appartement, numéroté D.G., comprenant :
- a) En propriété privative et exclusive :
Un hall privé, un living, une terrasse, une cuisine, deux chambres, une salle de bains et un W.C.
- b) En copropriété et indivision forcée :
Les cent-cinquante/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.
- 8) Un appartement, numéroté D.H., comprenant :
- a) En propriété privative et exclusive :
Un hall privé, un living, deux terrasses, une cuisine, deux chambres, une salle de bains et un W.C.
- b) En copropriété et indivision forcée :
Les cent-nonante/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.
- 9) Un appartement numéroté D.I., comprenant :
- a) En propriété privative et exclusive :
Un hall privé, un living, une terrasse, une cuisine, un hall de nuit, trois chambres, une salle de bains et un W.C.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux-cent vingt-cinq/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

AILE GAUCHE.

=====

A. DES PARTIES COMMUNES :

Trois paliers dont un dessert également l'aile droite; trois cages d'escalier dont une dessert également l'aile droite; trois cages d'ascenseur dont une dessert également l'aile droite; divers aéras et gaines "vide-poubelles".

B. DES PARTIES PRIVATIVES :1) Un appartement numéroté G.A., comprenant :a) En propriété privative et exclusive :

Un hall privé, un studio, une terrasse et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) Un appartement, numéroté G.B., comprenant :a) En propriété privative et exclusive :

Un hall privé, un studio, une terrasse et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) Un appartement, numéroté G.C., comprenant :a) En propriété privative et exclusive :

Un hall privé, un studio, une terrasse et une salle de bains équipée d'une douche.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les soixante/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) Un appartement, numéroté G.D., comprenant :a) En propriété privative et exclusive :

Un hall privé, un living, une terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une chambre, une salle de bains et un W.C.

Huitième rôle.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent et quinze/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) Un appartement numéroté G.E., comprenant :a) En propriété privative et exclusive :

Un hall privé, un living, une terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une chambre, une salle de bains et un W.C.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent et quinze/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) Un appartement numéroté G.F., comprenant :a) En propriété privative et exclusive :

Un hall privé, un living, une terrasse, une cuisine, deux chambres, une salle de bains et un W.C.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent-cinquante/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

7) Un appartement numéroté G.G., comprenant :a) En propriété privative et exclusive :

Un hall privé, un living, une terrasse, une cuisine, deux chambres, une salle de bains et un W.C.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent-cinquante/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

8) Un appartement numéroté G.H., comprenant :a) En propriété privative et exclusive :

Un hall privé, un living, deux terrasses, une cuisine, deux chambres, une salle de bains et un W.C.

b) En copropriétaire et indivision forcée :

Les cent-nonante/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

9) Un appartement numéroté G.I., comprenant :a) En propriété privative et exclusive :

Un hall privé, un living, une cuisine, un hall de nuit, trois chambres, deux terrasses, une salle de bains et un W.C.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux-cent vingt-cing/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 04.

Le plan numéro 04 est un dessin représentant le neuvième étage de l'immeuble.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

Cinq paliers, cinq cages d'escalier, cinq cabines contenant la machinerie des ascenseurs; une chaufferie pour les chaudières de chauffage central et de production d'eau chaude, quatre blocs-sanitaires avec douches et W.C. dont l'usage est réservé exclusivement aux propriétés privatives situées au neuvième étage de l'immeuble; divers couloirs et dégagements donnant accès à ces propriétés privatives; divers aéras et gaines "vide-poubelles".

B. DES PARTIES PRIVATIVES :1) Un appartement, numéroté D.9, comprenant :a) En propriété privative et exclusive :

Un studio, une terrasse et une salle de bains;

b) En copropriété et indivision forcée :

Les soixante/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) Un appartement numéroté G.9. comprenant :a) En propriété privative et exclusive :

Un studio, une terrasse et une salle de bains;

b) En copropriété et indivision forcée :

Les soixante/vingt-millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) Vingt-quatre chambres numérotées de 1 à 24, comprenant chacune :

a) En propriété privative et exclusive :

La chambre proprement dite et une terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les dix/vingt-millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Neuvième rôle.

PLAN NUMERO 05.

Le plan numéro 05 est un dessin représentant la toiture de l'immeuble principal.

On y remarque :

DES PARTIES COMMUNES :

Le toit du bâtiment principal avec divers orifices d'aéras et de gaines "vide-poubelles".

PLAN NUMERO 06.

Le plan numéro 06 représente la coupe longitudinale de l'immeuble.

On remarque que l'immeuble se composera d'un rez-de-chaussée, de huit étages-type et d'un neuvième étage.

PLAN NUMERO 07.

Le plan numéro 07 représente la coupe transversale de l'immeuble.

PLAN NUMERO 08.

Le plan numéro 08 représente la façade principale (est) de l'immeuble.

PLAN NUMERO 09.

Le plan numéro 09 représente la façade arrière (ouest) de l'immeuble.

PLAN NUMERO 10.

Le plan numéro 10 représente la façade latérale (nord) de l'immeuble.

NOTE.

En cours de construction, la Société comparante se réserve le droit de modifier les plans et de diviser autrement que ci-dessus un ou plusieurs niveaux ou étages, si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à demander ou à obtenir l'approbation ou la ratification de l'assemblée générale des copropriétaires; dans ce cas, la disposition et la configuration des parties communes seront adaptées suivant les nécessités découlant des modifications réalisées.

DENOMINATION DES APPARTEMENTS.

Rez-de-chaussée :

Appartement : G-0.

Premier étage :

Appartements : D.A-1, D.B-1, D.C-1, D.D-1, D.E-1,
 D.F-1, D.G-1, D.H-1, D.I-1,
 G.A-1, G.B-1, G.C-1, G.D-1, G.E-1,
 G.F-1, G.G-1, G.H-1, G.I-1.

Deuxième étage :

Appartements : D.A-2, D.B-2, D.C-2, D.D-2, D.E-2,
 D.F-2, D.G-2, D.H-2, D.I-2;
 G.A-2, G.B-2, G.C-2, G.D-2, G.E-2,
 G.F-2, G.G-2, G.H-2, G.I-2.

Troisième étage :

Appartements : D.A-3, D.B-3, D.C-3, D.D-3, D.E-3,
 D.F-3, D.G-3, D.H-3, D.I-3;
 G.A-3, G.B-3, G.C-3, G.D-3, G.E-3,
 G.F-3, G.G-3, G.H-3, G.I-3.

Quatrième étage :

Appartements : D.A-4, D.B-4, D.C-4, D.D-4, D.E-4,
 D.F-4, D.G-4, D.H-4, D.I-4;
 G.A-4, G.B-4, G.C-4, G.D-4, G.E-4,
 G.F-4, G.G-4, G.H-4, G.I-4.

Cinquième étage :

Appartements : D.A-5, D.B-5, D.C-5, D.D-5, D.E-5,
 D.F-5, D.G-5, D.H-5, D.I-5;
 G.A-5, G.B-5, G.C-5, G.D-5, G.E-5,
 G.F-5, G.G-5, G.H-5, G.I-5.

Sixième étage :

Appartements : D.A-6, D.B-6, D.C-6, D.D-6, D.E-6,
 D.F-6, D.G-6, D.H-6, D.I-6;
 G.A-6, G.B-6, G.C-6, G.D-6, G.E-6,
 G.F-6, G.G-6, G.H-6, G.I-6.

Septième étage :

Appartements : D.A-7, D.B-7, D.C-7, D.D-7, D.E-7,
 D.F-7, D.G-7, D.H-7, D.I-7;
 G.A-7, G.B-7, G.C-7, G.D-7, G.E-7,
 G.F-7, G.G-7, G.H-7, G.I-7.

Huitième étage :

Appartements : D.A-8, D.B-8, D.C-8, D.D-8, D.E-8,
 D.F-8, D.G-8, D.H-8, D.I-8;
 G.A-8, G.B-8, G.C-8, G.D-8, D.E-8,
 G.F-8, G.G-8, G.H-8, G.I-8.

Neuvième étage :

Appartements : D-9 et G-9.
 Chambres : 1 à 24.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE
 FAMILLE.

La construction peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eût constitué une servitude si les fonds avaient appartenus à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre et des vues sur terrains contigus restant appartenir à la société anonyme " Société Immobilière du Val des Seigneurs";
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduares, d'égoût, et caetera...;
- des communautés de jouissance et d'utilisation de la conciergerie et des autres locaux ou installations à usage commun;
- des passages des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, vide-poubelles, cheminées, et caetera...);
- et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes, que révéleront les dessins des plans ou leur exécution, ou encore l'usage des lieux.

SERVITUDES.

1. Toiture.

A l'exception des terrasses faisant partie des propriétés privatives situées au neuvième étage, les toitures de l'immeuble 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 de cheminées, les sorties des ventilations, l'antenne de radio-télévision et les éventuels objets décoratifs.

2. Passage des canalisations, gaines et conduits 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 l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

3. Jardin.

Les zones de non-bâtisse sont destinées à faire partie d'un jardin.

La jouissance, la police et l'entretien des jardins, haies, murs de clôture ou de soutènement, feront l'objet d'un règlement spécial, arrêté par le Conseil de Gérance.

La société comparante se réserve le droit de maintenir sa publicité jusqu'à l'achèvement complet de l'immeuble.

4. Antenne.

La société venderesse fera placer sur la toiture de l'immeuble une antenne radio-télévision, commune à tous les appartements et chambres composant l'immeuble Résidence "La Toison d'Or".

Les frais d'entretien et d'assurance de cette antenne seront supportés par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes. Il ne pourra être installé d'autre antenne sur la toiture de l'immeuble.

DECLARATION.

Et à l'instant, les comparants, qualitate qua, nous ont remis pour être annexés aux présentes; les documents suivants :

Le règlement de copropriété, destiné à régir l'immeuble dont question aux présentes et le règlement d'ordre intérieur, relatif à cet immeuble.

Ces documents, ainsi que les plans dont question ci-avant se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres; ils forment ensemble l'acte de base de l'immeuble.

Ils demeureront en conséquence ci-annexés, après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

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

Onzième rôle.

IDENTITE.

Le notaire soussigné atteste et certifie l'exactitude de la dénomination de la société comparante, telle que ci-dessus indiquée, sur le vu de pièces officielles requises par la loi.

ELECTION DE DOMICILE.

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

PERMIS DE LOTIR.

La société comparante a reçu du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, le dix-sept janvier mil neuf cent soixante-neuf, l'autorisation de bâtir l'immeuble, objet des présentes.

En conséquence, l'autorisation implicite de lotir a été donnée par ces mêmes autorités, suite au permis de bâtir dont question ci-avant.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Après lecture, la société comparante, représentée comme dit est, a signé avec nous, Notaire.

- Suivent les signatures.

*

*

*

*

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.
=====

destiné à régir l'immeuble, situé à Woluwe-Saint-Pierre, "Val des Seigneurs", numéros 138,140,142,144, dénommé :

RESIDENCE " LA TOISON D'OR "

C H A P I T R E P R E M I E R
=====EXPOSE GENERAL.ARTICLE 1. STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Le présent statut de copropriété règle tout ce qui concerne la division de la propriété, sa conservation et son entretien, ainsi que, éventuellement, la reconstruction dudit immeuble, de même que toutes les difficultés et contestations qui peuvent surgir entre les copropriétaires.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent comme statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, ainsi qu'à leurs héritiers et ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

Elles sont immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est arrêté, en outre, un règlement d'ordre intérieur concernant la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun.

Ce règlement, n'étant pas de statut réel, est susceptible de modifications dans les conditions ci-après énoncées.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur ne sont pas soumises à transcription, mais doivent être imposées à leurs cessionnaires par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE 3. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

C H A P I T R E D E U X I E M E .
=====

STATUT DE L'IMMEUBLE.
=====

SECTION I.

ARTICLE 4. DIVISION DE L'IMMEUBLE.

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

ARTICLE 5. DIVISION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en vingt mille/vingtmillièmes indivis, attribués aux parties privatives.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué est établie par l'article 6 ci-après.

ARTICLE 6. TABLEAU INDIQUANT LES PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Il est attribué à titre de quotités indivises dans les parties communes :

rez-de-chaussée :

- à chacune des cent vingt-sept caves privées : un/vingtmillième, soit ensemble cent vingt-sept/ vingtmillièmes	127/20.000
- à chacun des garages numérotés 1,2,7,8,24,33 et 46 : douze/vingtmillièmes, soit ensemble quatre- vingt-quatre/vingtmillièmes	84/20.000
- à chacun des garages numérotés 3 et 4 : dix-sept/ vingtmillièmes, soit ensemble trente-quatre/vingt- millièmes	34/20.000
- à chacun des garages numérotés 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 : quinze/vingtmillièmes, soit en- semble six cent septante-cinq/vingtmillièmes	675/20.000
- à l'appartement portant le numéro G-0 : quatre- vingt/vingtmillièmes	80.20.000

Etages un à huit :

- à chacun des appartements portant les numéros
D.A-1, D.A-2, D.A-3, D.A-4, D.A-5, D.A-6, D.A-7,
D.A-8, G.A-1, G.A-2, G.A-3, G.A-4, G.A-5, G.A-6,
G.A-7 et G.A-8 : quatre-vingt/Vingtmillièmes, soit
ensemble douze cent quatre-vingt/Vingtmillièmes 1.280/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros
D.B-1, D.B-2, D.B-3, D.B-4, D.B-5, D.B-6, D.B-7,
D.B-8, G.B-1, G.B-2, G.B-3, G.B-4, G.B-5, G.B-6,
G.B-7 et G.B-8 : quatre-vingt/vingtmillièmes, soit
ensemble : douze cent quatre-vingt/vingtmillièmes 1.280/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros
D.C-1, D.C-2, D.C-3, D.C-4, D.C-5, D.C-6, D.C-7,
D.C-8, G.C-1, G.C-2, G.C-3, G.C-4, G.C-5, G.C-6,
G.C-7 et G.C-8 : soixante/vingtmillièmes, soit en-
semble neuf cent soixante/vingtmillièmes 960/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros
D.D-1, D.D-2, D.D-3, D.D-4, D.D-5, D.D-6, D.D-7,
D.D-8, G.D-1, G.D-2, G.D-3, G.D-4, G.D-5, G.D-6,
G.D-7, et G.D-8 : cent et quinze/vingtmillièmes,
soit ensemble dix-huit cent quarante/vingtmillièmes 1.840/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros
D.E-1, D.E-2, D.E-3, D.E-4, D.E-5, D.E-6, D.E-7,
D.E-8, G.E-1, G.E-2, G.E-3, G.E-4, G.E-5, G.E-6,
G.E-7, et G.E-8 : cent et quinze/vingtmillièmes,
soit ensemble dix-huit cent quarante/vingtmillièmes 1.840/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros
D.F-1, D.F-2, D.F-3, D.F-4, D.F-5, D.F-6, D.F-7,
D.F-8, G.F-1, G.F-2, G.F-3, G.F-4, G.F-5, G.F-6,
G.F-7, et G.F-8 : cent cinquante/vingtmillièmes,
soit ensemble deux mille quatre cents/vingtmillièmes 2.400/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros
D.G-1, D.G-2, D.G-3, D.G-4, D.G-5, D.G-6, D.G-7,
D.G-8, G.G-1, G.G-2, G.G-3, G.G-4, G.G-5, G.G-6,
G.G-7 et G.G-8 : cent cinquante/virgtmillièmes, soit
ensemble deux mille quatre cents/vingtmillièmes 2.400/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros
D.H-1, D.H-2, D.H-3, D.H-4, D.H-5, D.H-6, D.H-7,
D.H-8, G.H-1, G.H-2, G.H-3, G.H-4, G.H-5, G.H-6,
G.H-7, et G.H-8 : cent nonante/vingtmillièmes, soit
ensemble trois mille quarante/vingtmillièmes 3.040/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros
D.I-1, D.I-2, D.I-3, D.I-4, D.I-5, D.I-6, D.I-7,
D.I-8, G.I-1, G.I-2, G.I-3, G.I-4, G.I-5, G.I-6,
D.I-7, et G.I-8 : deux cent vingt-cinq/vingtmillièmes
soit ensemble trois mille six cents/vingtmillièmes 3.600/20.000

Treizième rôle.

flat H: 95/20.000
flat H': 95/20.000

Neuvième étage.

- à chacun des appartements portant les numéros D.9 et G.9 : soixante/vingtmillièmes, soit ensemble cent et vingt/vingtmillièmes	120/20.000
- à chacune des chambres numérotées de 1 à 24 : dix/vingtmillièmes, soit ensemble deux cent quarante/vingtmillièmes	<u>240/20.000</u>
Total : vingt mille/vingtmillièmes	20.000/20.000 =====

NOTE.

Les quotités indivises, afférentes à une propriété privative, ont un caractère immuable et forfaitaire, sauf les modifications éventuelles ci-après.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des vingtmillièmes telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

Il est toujours permis de modifier, réunir ou diviser les parties privatives ci-dessus et ce, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais sous la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble. Il est toutefois entendu que le total des quotités indivises initiales qui ont été attribuées ci-dessus aux parties privatives formant l'ensemble d'un niveau, ne subira aucun changement par niveau.

Il est toujours permis de réunir en une seule des parties privatives séparées d'un même étage, ou partie de celles-ci. Il est également permis de réunir des parties privatives, ou partie de celles-ci, d'étages différents, mais se touchant par plancher et plafond, pour en former des parties privatives en "Duplex", qui seront réunies par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

Dans ces deux derniers cas, les vingtmillièmes attachés à ces propriétés privatives réunies seront additionnés ou ventilés et additionnés ensuite.

Il est également permis de détacher d'un ensemble privatif une ou plusieurs pièces pour les incorporer à une propriété privative voisine ou se touchant par plancher et plafond de façon à en modifier le type; dans ce cas, le réajustement du nombre de vingtmillièmes des ensembles privatifs modifiés sera fait par le notaire qui a reçu l'acte de base, le total du nombre de vingtmillièmes attachés aux ensembles modifiés devant correspondre au total des vingtmillièmes des propriétés privatives du type normal avant modifications.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué une partie privative de l'immeuble, il est permis de revenir à la situation primitive, sans qu'il puisse y avoir jamais plus de propriétés privatives que celles indiquées aux plans ci-annexés.

ARTICLE 7. PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux, suivant un mode de répartition forfaitaire et absolu.

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

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Sont considérés comme parties communes, la présente énumération étant énonciative et non limitative :

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (poutres, colonnes, hourdis, etcaetera ...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôtures, les ornements extérieurs des façades, les cheminées extérieures, les toitures, les tuyaux de descente des eaux pluviales, les halls d'honneur, halls d'entrée, cages d'escalier et cages d'ascenseur, les paliers, la conciergerie, les locaux pour voitures d'enfant, les locaux de consignes, les locaux des compteurs, la cabine électrique, la chambre d'expansion du gaz, la chaufferie avec les chaudières, brûleurs et appareils de commande et de sécurité, les tuyaux et conduites jusqu'aux parties privatives, les radiateurs desservant les parties communes, le réseau des égouts, les vide-poubelles et les caves réservées à cet effet. Toutes les canalisations de chute ou décharge, jusqu'aux propriétés privatives respectives, sauf toutefois les canalisations de chute et décharge à l'intérieur des propriétés privatives si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif de ces propriétés privatives. L'entrée vers les garages et les aires de manoeuvres.

Sont également considérés comme parties communes, les entrées avec les portes à usage commun, les ascenseurs et leur trémie, les machineries des ascenseurs et les locaux abritant celles-ci, les entrées particulières de l'immeuble avec dégagements, les colonnes montantes et descendantes d'eau, du gaz et de l'électricité, pour autant cependant que ces tuyaux alimentent ou déchargent les parties communes, non compris les raccordements des parties privatives à ces tuyaux; les gaines d'aération, les portes d'accès des ascenseurs; et d'une manière générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, suivant ce qui est d'usage ou qui sont réputées communes par la loi.

Ne peuvent être réputées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires, les choses communes dont un ou plusieurs copropriétaires ne feraient pas ou auraient refusé de faire usage.

Toute aliénation, totale ou partielle, d'une partie privative entraîne de ce fait et dans la même proportion l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout autre droit réel, consenti sur des parties privatives, grève de plein droit la fraction des parties communes qui y sont attachées.

Quatorzième rôle.

La fraction des parties communes attachées à une propriété privative ne peut jamais faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle, ou de concession de droit réel, sans la propriété privative dont elle constitue l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun de ces éléments.

ARTICLE 8. PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de sa propriété privative (à l'exception des parties communes) et notamment (la présente énumération étant énonciative et non limitative): 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 intérieures, les portes-fenêtres et fenêtres avec leurs volets ou persiennes; les terrasses avec leurs garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, baignoires, douches, etcaetera...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure des locaux privatifs, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des propriétés privatives et qui sert à leur usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à leur usage personnel (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, du chauffage, etcaetera...).

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de ses propriétés privées dans les limites fixées par le présent règlement, 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, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les parties privatives des autres propriétaires.

ARTICLE 9. MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modifications aux parties communes 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 l'immeuble.

ARTICLE 10. CHANGEMENT AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui regarde 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.

ARTICLE 11. VOLETS. T.S.F. T.V. TELEPHONE.

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

Les propriétaires pourront établir des postes de télévision ou de téléphonie sans fil, 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 parties privatives, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE 12. LOCATION.

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire.

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honnêteté incontestable.

ARTICLE 13. CAVES PRIVEES.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entr'eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

ARTICLE 14. GARAGES PRIVES.

Les garages privés ne peuvent être affectés qu'à usage de garages de voitures privées, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront y être installés.

Sont interdits dans les rampes d'accès vers les garages et les aires de manoeuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage des voitures est interdit sur les rampes d'accès et sur les aires de manoeuvre.

SECTION II.

ADMINISTRATION GENERALE DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 15. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

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

Il n'existe qu'une seule assemblée pour l'ensemble de l'immeuble.

Quinzième rôle.

ARTICLE 16. ASSEMBLEE ORDINAIRE. ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

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

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

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

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

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

ARTICLE 17. CONVOCATIONS.

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

Si une première assemblée n'était pas en nombre, une seconde assemblée devrait être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, mais le délai serait de cinq jours francs au moins et de dix jours francs au plus.

ARTICLE 18. ORDRE DU JOUR.

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

ARTICLE 19. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE.

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité aux dispositions prévues par l'article 25 ci-après.

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

ARTICLE 20. COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE.

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

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

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

Chaque propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, mais le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine,

La procuration donnée au mandataire devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

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

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

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

ARTICLE 21. LISTE DE PRESENCE.

Les copropriétaires ou leurs représentants signent en entrant en séance une liste de présence indiquant le nombre de quotités qu'ils possèdent dans l'immeuble. Cette liste est certifiée conforme par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE 22. BUREAU.

L'assemblée générale forme en son sein son bureau. Ce bureau est composé du Président du Conseil de gérance et des autres assesseurs; en l'absence du Président du Conseil de gérance, l'Assemblée sera présidée par le propriétaire présent détenant ou représentant le plus grand nombre de quotités indivises des parties communes de l'immeuble.

Le Président de l'Assemblée désigne un secrétaire, qui peut être choisi hors de l'assemblée; ce secrétaire sera d'office le gérant, à moins que celui-ci ne soit déjà Président de l'Assemblée.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire détenant ou représentant le plus grand nombre de quotités indivises et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE 23. CONSEIL DE GERANCE.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, le Président et les Quatre assesseurs qui constitueront le Conseil de Gérance; ils peuvent toujours être réélus à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance d'un mandat en cours d'exercice, soit par suite de décès, démission ou autre cause, le Conseil de Gérance désignera la personne chargée d'exercer le mandat devenu vacant; cette désignation devra être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale ordinaire ou extra-ordinaire qui suivra.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de gérance avec voix consultative et non délibérative.

Le Conseil de gérance surveille la gestion du gérant, contrôle ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique, prescrit l'exécution des travaux indispensables mais non urgents.

Le Conseil de gérance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents et ses décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de parité, la voix du Président est prépondérante.

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

ARTICLE 24. NOMBRE DE VOIX.

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

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

ARTICLE 25. VALIDITE DES DELIBERATIONS.

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

Si l'assemblée ne réunissait pas cette double condition, une nouvelle assemblée serait convoquée dans le délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour et délibérera, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas examiné ci-après, où une majorité spéciale est requise.

ARTICLE 26. MAJORITES.

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

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

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentants à la condition expresse que, dans la deuxième convocation,

il soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence les défaillants seront considérés comme étant d'accord sur la proposition.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros-oeuvre des 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 27. REGISTRE DES DELIBERATIONS. EXTRAITS.

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

Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation, et en présence du gérant qui en a la garde, avec les autres archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

ARTICLE 28. GERANT.

L'Assemblée générale désigne, pour le temps qu'elle détermine, un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, qui est chargé de la gestion journalière de l'immeuble et, notamment de sa surveillance générale et du contrôle de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le Président du Conseil de Gérance remplit ses fonctions; si le Président est lui-même absent, les fonctions du gérant sont exercées par un membre du Conseil de Gérance.

Le Gérant soumet ses comptes à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle des copropriétaires; le Président et les membres du Conseil de Gérance ont mandat de vérifier ces comptes au vu des pièces justificatives et de faire rapport à l'Assemblée générale en formulant leurs propositions.

Tout copropriétaire a le droit de consulter les comptes généraux quinze jours avant la date de l'assemblée.

Le Gérant doit faire parvenir trimestriellement, à chaque copropriétaire, son compte particulier; les copropriétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils auraient relevées dans lesdits comptes.

L'Assemblée générale fixe les émoluments du gérant; si celui-ci est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre, pour la tenue des écritures, un secrétaire dont les émoluments seront également fixés par l'Assemblée générale.

A titre transitoire, la gérance provisoire de l'immeuble sera exercée par la société anonyme "Société Immobilière du Val des Seigneurs", jusqu'à ce que se tienne la première Assemblée générale des copropriétaires; cette première Assemblée générale sera convoquée par le Gérant provisoire aussitôt que des unités immobilières représentant au total dix mille/vingtmillièmes des parties communes, auront été mises à la disposition de leurs propriétaires respectifs.

ARTICLE 29. MISSION DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des parties communes, au bon fonctionnement des ascenseurs et de tous autres appareillages communs.

Il engage, pour compte de la copropriété, le concierge ou le personnel chargé de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur ordre du conseil de gérance, les réparations indispensables 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.

Le gérant veille au bon entretien de l'immeuble; il aura à tout moment libre accès aux parties privatives, aux fins de contrôle de l'affectation des parties privatives en conformité des présents statuts.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

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.

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

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

L'assemblée peut décider aussi 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 fixées par l'assemblée et, 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 dûes par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au tax de sept francs pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement. ~

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

Si les parties privatives du défaillant étaient données 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.

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

ARTICLE 30. CONCIERGE.

Un concierge sera choisi par le gérant qui fixe sa rémunération avec l'approbation du conseil de gérance.

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

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

Le service du concierge comporte tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus; ses tâches et missions journalières ou périodiques seront déterminées par le gérant.

Il est interdit au concierge de s'occuper de travaux ménagers pour les occupants de la résidence ou d'exécuter des travaux dans les parties privatives; s'il est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble ou de ses occupants. Il est également interdit au concierge de sous-louer une partie des locaux qu'il occupe dans l'immeuble.

ARTICLE 31. ARCHITECTE DE L'IMMEUBLE.

Monsieur José Dekandelaer, architecte, demeurant 46, rue d'Oultrémont à Bruxelles 4, auteur des plans est désigné comme architecte de l'immeuble. En cas d'empêchement de celui-ci, l'assemblée générale procédera à la désignation d'un nouvel architecte de l'immeuble.

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 32. CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES.

Toutes les charges d'entretien, de consommation et de réparation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, fixées au tableau de répartition dont question ci-avant sous l'article 6.

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

ARTICLE 33. COMPOSITION DES CHARGES.

Les charges communes comprennent notamment: (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

1. Les frais de gaz, d'électricité, d'eau de ville et d'eau chaude pour le service des parties communes, des caves et des garages.
2. La rétribution du gérant ou de son secrétaire; les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.
3. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement des parties communes et du mobilier commun.
4. Le remboursement des primes des polices d'assurances contractées par le gérant.

5. Le salaire du concierge ou du personnel chargé de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble.

6. Les frais d'achat de matériel d'entretien des parties communes.

7. La quote-part dans les frais de chauffage, ainsi que celle-ci est déterminée à l'article 63 ci-après.

ARTICLE 34. PREMIERES CHARGES COMMUNES.

Les premières charges communes, à payer ou à rembourser au gérant provisoire sont :

1) Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs et des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité;

2) le coût des acquisitions de combustible et d'électricité pour le chauffage central avant livraison des appartements et locaux;

3) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes pendant la durée de la gérance provisoire;

4) les primes des polices d'assurances contractées par le gérant provisoire;

5) la quote-part incombant à chacun des copropriétaires dans les frais entraînés par la rédaction, l'établissement et la reproduction de l'acte de base et de ses annexes, cette quote-part étant fixée forfaitairement à trente-cinq francs par un/vingtmillième de copropriété;

6) les frais de raccordements des propriétés privatives aux réseaux des égouts, aux distributions d'eau froide, d'eau chaude, du gaz, de l'électricité, ainsi que les frais de raccordement à l'antenne radio-télévision, fixés forfaitairement comme suit :

- par appartement de types A, B, C, G-0, G-9 et D-9 : dix mille francs	F	10.000
- par appartement de types D, E, F, G, H, I : douze mille francs	F	12.000
- par chambre sise au neuvième étage (pas de raccordement-gaz) : cinq mille francs	F	5.000

ARTICLE 35. IMPOTS

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

ARTICLE 36. RESPONSABILITE CIVILE.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se

répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE 37. AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIÉTAIRE.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 38. RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de la participation de chacun dans les choses communes.

SECTION IV.

REPARATIONS ET TRAVAUX.

ARTICLE 39. PRINCIPE.

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf les cas où le présent statut en décide autrement.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

ARTICLE 40. REPARATIONS URGENTES.

En ce qui concerne les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que défauts aux conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries tant extérieures qu'intérieures, gouttières, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

X ARTICLE 41. REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

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

ARTICLE 42. REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUE.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des

propriétaires possédant au moins un quart des voix de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

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

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

ARTICLE 43. MODALITES.

Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété privative, pour toutes les réparations et le nettoyage des parties communes.

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

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

SECTION V.

ASSURANCES.

ARTICLE 44. PRINCIPE.

L'assurance, tant des choses privées (à l'exception des meubles) que des choses communes, sera faite pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les dégâts provoqués par les eaux, le bris des glaces, les accidents et dégâts causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par le gérant provisoire.

Les premières polices d'assurances seront contractées par la société anonyme "Société Immobilière du Val des Seigneurs", auprès de compagnies de premier ordre de son choix, pour une durée maximum de dix ans.

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

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

ARTICLE 45. POLICES.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices d'assurances.

ARTICLE 46. SURPRIME.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires ou occupants, cette surprime sera à la charge exclusive de ces derniers.

ARTICLE 47. SINISTRES.

En cas de sinistres, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des membres du Conseil de Gérance, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque.

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

ARTICLE 48. DESTINATION DES INDEMNITES.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

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

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

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

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction,

Vingtième rôle.

seront tenus, si les autres copropriétaires en faisaient la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désiraient pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'était pas reconstruit, l'indivision prendrait fin et les choses communes seraient partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes.

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

ARTICLE 49. DEROGATIONS.

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

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

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

ARTICLE 50. MOBILIER, RISQUES LOCATIFS, RECOURS DES VOISINS.

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

ARTICLE 51. ASSURANCES - RESPONSABILITE.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant provisoire pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, notamment contre tout accident pouvant arriver au concierge ou à toute personne ayant à effectuer un travail quelconque à l'immeuble, ou encore provenant tant de l'état du bâtiment que de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un copropriétaire ou un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de ces assurances sera fixé par le gérant provisoire. Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront

remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

C H A P I T R E T R O I S I E M E .

=====

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 52. GENERALITES.

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

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

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

SECTION I.

ARTICLE 53. ENTRETIEN.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, volets, garde-corps des terrasses et autres ornements extérieurs, devront être effectués aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Les travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la propriété sa tenue de bon soin et d'entretien.

ARTICLE 54. CHEMINEES.

Les occupants devront tolérer le ramonage des cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour celles dont il est fait usage.

ARTICLE 55. ASPECT.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons et terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni

Vingt et unième rôle.

linge ou autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades, ils seront de teinte claire, flous, sur toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

SECTION II.

ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 56. BOIS ET CHARBON.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures et ce par la voie de l'escalier exclusivement.

ARTICLE 57. PARTIES COMMUNES.

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

ARTICLES 58. SECURITE.

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

ARTICLE 59. ANIMAUX.

Les copropriétaires, de même que les locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats, des oiseaux ou autres animaux (tous de petite taille), qu'à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, le gérant pourrait ordonner, sur avis du conseil de gérance, de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision, le conseil de gérance pourrait l'astreindre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après signification de la décision prise; le montant de cette astreinte serait versé au fonds de réserve; le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois/quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

SECTION III.

ARTICLE 60. MORALITE, TRANQUILLITE.

Les copropriétaires, leurs locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper et jouir de l'immeuble suivant la notion juridique du bon père de famille.

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

Ils ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de T.S.F. pick-up et télévision est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble.

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

ARTICLE 61. LOCATION.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper les lieux 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 devront être résiliés à la demande du Conseil de Gérance.

Les copropriétaires sont seuls tenus du paiement de leur contribution aux charges communes, quitte pour eux à s'en faire rembourser par leurs locataires.

ARTICLE 62. DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS.

Il est interdit d'établir dans le bâtiment des établissements ou industries pouvant être rangés dans la catégorie des établissements dits insalubres, dangereux et incommodes.

SECTION IV.

ARTICLE 63. CHAUFFAGE CENTRAL.

Le chauffage central, utilisant le gaz naturel comme combustible, fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Les garages et les caves ne sont pas chauffés; ils ne doivent donc pas intervenir dans la répartition des frais de chauffage.

Par contre, la participation aux frais de chauffage est obligatoire pour tous les propriétaires ou occupants d'appartements et chambres situés dans l'immeuble.

Tous les frais d'exploitation du chauffage central (combustibles, électricité pour brûleurs, entretien et réparations des chaudières, ramonage des cheminées, etc...) sont répartis entre les copropriétaires des seuls appartements et chambres dans la proportion des quantités indivises, exprimées en dix-neuf mille quatre-vingtièmes (19.080es) attachées à chacun des appartements et chambres constituant l'ensemble des propriétés privatives chauffées dans l'immeuble.

Vingt deuxième rôle.

La quantité de gaz naturel utilisée pour l'alimentation des chaudières (chauffage central et production d'eau chaude) sera enregistrée par un compteur spécial.

ARTUCLE 64. EAU FROIDE.

L'immeuble est pourvu de deux raccordements, avec deux compteurs généraux, pour l'alimentation en eau froide.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur privé enregistrant la quantité d'eau froide consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses occupants, à concurrence du débit enregistré par le compteur.

La consommation d'eau froide pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe sera déterminée par la différence existant entre le total des consommations enregistrées par les deux compteurs généraux et le total des consommations enregistrées par les compteurs privés. Les frais de cette consommation, de même que la location des compteurs, seront répartis entre les copropriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les propriétés communes.

ARTICLE 65. EAU CHAUDE.

La production d'eau chaude est assurée par les chaudières du chauffage central.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur privé enregistrant la quantité d'eau chaude consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses occupants, à concurrence du débit enregistré par le compteur.

Le coût du combustible pour le chauffage de l'eau sera fixé annuellement par l'Assemblée générale des copropriétaires, statuant à la simple majorité des voix; à titre transitoire, dans l'attente de la décision à prendre par la première assemblée générale, le coût de ce combustible est fixé à cinq francs par hectolitre d'eau chaude.

La recette provenant de la production et de la vente d'eau chaude sera portée au crédit du compte d'exploitation du chauffage central.

La consommation d'eau chaude pour les usages autres que ceux visés ci-avant sera supportée et répartie entre les copropriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils obtiennent dans les propriétés communes.

ARTICLE 66. ELECTRICITE.

L'immeuble est pourvu de compteurs généraux pour l'éclairage des parties communes, caves, garages et chambres et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

ARTICLE 67. GAZ POUR USAGE MENAGER.

Le débit total du gaz utilisé pour les usages ménagers sera enregistré par un compteur général. Toutefois, le raccordement à la distribution du gaz pour usage ménager est facultatif, de sorte que seuls les propriétaires ou occupants des appartements raccordés à cette distribution interviendront dans la répartition des frais de consommation.

Ces frais comporteront :

- une redevance mensuelle forfaitairement fixée pour chaque appartement raccordé, par la Société distributrice du gaz;
- les consommations enregistrées par le compteur général.

Ces consommations seront réparties entre les utilisateurs au prorata des quotités indivises attachées aux appartements raccordés, dont ils sont propriétaires ou occupants. (Exemple ; si le total des quotités indivises attachées aux appartements raccordés est de 12.000/20.000es, un appartement de type A interviendra dans le coût total des consommations à concurrence de 80/12.000es).

Le raccordement-gaz à usage ménager pour la conciergerie sera branché directement sur la colonne d'alimentation-gaz du chauffage central.

ARTICLE 68. MODIFICATIONS.

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

Une modification portant sur la répartition des frais d'ascenseurs et de chauffage, ne pourra être décidée qu'à l'unanimité des voix.

C H A P I T R E Q U A T R I E M E .

DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 69. CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, entre copropriétaires ou avec le gérant, seront

Vingt-troisième rôle.

soumises à l'arbitrage.

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

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

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

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

ARTICLE 70. REGLEMENT DE COPROPRIETE, OPPOSABILITE AUX TIERS, MINUTE DES ACTES.

Le règlement de copropriété sera imprimé ou photocopié; des exemplaires seront remis aux copropriétaires et le prix de ces exemplaires constituera une première charge commune, comme dit à l'article 34 ci-dessus.

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

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

Les actes de vente initiaux par la société "Société Immobilière du Val des Seigneurs" seront dressés par le notaire Léon Verbruggen, à Bruxelles, à l'intervention éventuelle du notaire de l'acquéreur.

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

ARTICLE 71. ELECTION DE DOMICILE.

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

*Acte de Base modifié
du 11/02/71*

100 7 9 3 7

mod.

L'An mil neuf cent septante et un.
Le quinze février.

Par devant Nous, Maître Léon VERBRUGGEN, notaire de
résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

La Société Anonyme " SOCIETE IMMOBILIERE DU VAL DES
SEIGNEURS " dont le siège social est établi à Watermael-
Boitsfort, chaussée de La Hulpe, numéro 171;

constituée aux termes d'un acte, reçu par le notaire
Léon Verbruggen, le vingt-six septembre mil neuf cent
soixante-deux, publié aux annexes au Moniteur Belge du
dix-huit octobre suivant, sous le numéro 28.393, dont les
statuts ont été modifiés par deux assemblées générales
extraordinaires des actionnaires, dont les procès-verbaux
ont été dressés par le notaire Léon Verbruggen, soussigné,
les vingt juin mil neuf cent soixante-huit et dix-neuf dé-
cembre mil neuf cent soixante-neuf, respectivement publiés
aux annexes au Moniteur Belge du onze juillet mil neuf cent
soixante-huit, sous le numéro 1963-12 et du trois janvier
mil neuf cent septante, sous le numéro 60-9, et dont les
statuts ont été modifiés en dernier lieu par l'assemblée
générale extraordinaire des actionnaires, dont le procès-
verbal a été dressé le vingt-trois décembre mil neuf cent
septante, par Maître Jacques Delcroix, notaire de résidence
à Etterbeek, substituant son confrère, Maître Léon Verbrug-
gen, notaire à Bruxelles; ledit procès-verbal publié aux
annexes au Moniteur Belge du seize janvier mil neuf cent
septante et un, sous le numéro 177-6.

Ici représentée par :

1) Monsieur Marcel Villé, directeur administratif, de-
meurant à Uccle, Drève du Caporal, numéro 5a;

2) Monsieur Raymond Georges Auguste Crépin, administra-
teur de société, demeurant à Woluwe Saint Pierre, avenue Mar-
quis de Villalobar, numéro 2;

Agissant tous deux en leur qualité d'administrateurs de
ladite société, nommés à cette fonction par l'acte constitu-
tif précité et réélus respectivement par l'assemblée généra-
le ordinaire du neuf avril mil neuf cent soixante-huit, pu-
bliée aux annexes au Moniteur Belge du sept juin mil neuf
cent soixante-huit, sous le numéro 1.427-1 et du douze avril
mil neuf cent soixante-six, publiée aux annexes au Moniteur
Belge du dix-huit juin mil neuf cent soixante-six, sous le
numéro 20.290.

Villé

Premier rôle.

my

Laquelle comparante, dûment représentée, préalablement à la rédaction de l'acte de base modificatif, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE.
=====

Par acte, reçu par Maître Léon Verbruggen, notaire soussigné, le vingt-cinq juin mil neuf cent soixante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le onze juillet mil neuf cent soixante-neuf, volume 4, numéro 5, la société anonyme "Société Immobilière du Val des Seigneurs", comparante aux présentes, a établi l'acte de base, relatif à l'immeuble à appartements multiples dénommé Résidence " LA TOISON D'OR ", actuellement en construction à Woluwe-Saint-Pierre, Val des Seigneurs, numéros 138-140-142-144.

Ledit acte de base stipule textuellement ce qui suit :
"En cours de construction, la Société comparante se réserve le droit de modifier les plans et de déterminer autrement que ci-dessus un ou plusieurs niveaux ou étages, si elle le juge utile pour la vente, et d'avoir à demander ou à obtenir l'approbation ou la ratification de l'assemblée générale des copropriétaires; dans ce cas, la disposition et la configuration des parties communes seront adaptées suivant les nécessités découlant des modifications réalisées."

Faisant usage de cette faculté, la société comparante représentée comme dit ci-dessus, a décidé de modifier la configuration et la distribution des locaux privatifs et communs, sis au rez-de-chaussée (aile droite, aile gauche et annexe), ainsi que la configuration et la distribution des locaux privatifs et communs, sis au neuvième étage de l'immeuble.

ACTE DE BASE MODIFICATIF.
=====

A cet effet, elle nous a remis pour être annexés aux présentes, trois plans modificatifs, savoir :

LE PLAN NUMERO 02 MODIFIE

qui remplace le plan numéro 02, annexé à l'acte de base du vingt-cinq juin mil neuf cent soixante-neuf, en réponse à la question ci-dessus.

Ce plan numéro 02 modifié est un dessin, représentant le niveau "rez-de-chaussée" de l'immeuble (aile droite et aile gauche).

On y remarque :

AILE DROITE.

A. DES PARTIES COMMUNES :

Deux halls d'honneur et deux halls d'entrée; trois cages d'escalier, dont une dessert également l'aile gauche; trois cages d'ascenseur, dont une dessert également l'aile gauche;

une conciergerie (appartement comprenant : deux sas, un hall, un living, une cuisine, deux chambres, une salle de bains et un W.C.);

deux locaux pour voitures d'enfants; un local pour compteur général d'eau; deux locaux pour consignes; six locaux "vide-poubelles";

divers couloirs et dégagements donnant accès aux parties privatives ci-après indiquées.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

1) Septante-quatre caves, numérotées de 1 à 71 et de 119 à 121 et comprenant chacune :

a) En propriété privée et exclusive :

La cave proprement dite;

b) En copropriété et indivision forcée :

Un / vingt-millième des parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) Le garage numéro 1, comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les douze / vingtmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

3) Le garage numéro 2, comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les douze / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.



Le Feuillet

my

4

4) Le garage numéro 3, comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les dix-sept / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.

AILE GAUCHE.

A. DES PARTIES COMMUNES.

Deux halls d'honneur et deux halls d'entrée; trois cages d'escalier dont une dessert également l'aile droite; trois cages d'ascenseur dont une dessert également l'aile droite; deux locaux pour voitures d'enfants; deux locaux pour consignes; un local-remise du matériel d'entretien; une cabine d'électricité haute tension; six locaux "vide-poubelles"; divers couloirs et dégagements donnant accès aux parties privatives ci-après indiquées

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) L'appartement numéro G.O, servant d'habitation, bureau ou tout autre usage, comprenant :

a) En propriété privée et exclusive :

L'appartement proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingts / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) Trente-neuf caves, numérotées de 72 à 93, 99, 102, 103, 104, de 114 à 118 et de 122 à 127 et contenant chacune :

a) En propriété privée et exclusive :

La cave proprement dite.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un / vingtmillième des parties communes parmi lesquelles le terrain.

- 3) Le garage numéro 4, comprenant :
- a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
Les dix-sept / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.
- 4) Le garage numéro 5, comprenant :
- a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
Les dix-sept / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.
- 5) Le garage numéro 6, comprenant :
- a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
Les dix-sept / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.
- 6) Le garage numéro 7, comprenant :
- a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
Les dix-sept / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.
- 7) Le garage numéro 8, comprenant :
- a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
Les dix-sept / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.

approuvé

My

+

- 8) Le garage numéro 9, comprenant :
 - a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
Les quinze / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.
- 9) Le garage numéro 10, comprenant :
 - a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
Les dix-sept / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.
- 10) Le garage numéro 11, comprenant :
 - a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
Les dix-sept / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.

LE PLAN NUMERO 02 BIS MODIFIE.

qui remplace le plan numéro 02bis annexé à l'acte de base initial du vingt-cinq juin mil neuf cent soixante-neuf.

Ce plan numéro 02 bis modifié est un dessin, représentant le niveau "rez-de-chaussée" de l'immeuble (annexé garages).

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Un passage d'entrée pour véhicules automobiles, des aires de circulation et de manoeuvre; une cabine de détente du gaz.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

1) Trois garages, numérotés 43, 44 et 48 et contenant chacune :

- a) En propriété privée et exclusive :
Le garage proprement dit.

~~un local remise~~, quatre blocs sanitaires avec douches et W.C, dont l'usage est réservé exclusivement aux appartements et chambres, situés au neuvième étage de l'immeuble, décrits ci-après; divers couloirs et dégagements, donnant accès à ces appartements et chambres divers aéras et gaines "vide-poubelles".

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

- 1) Un appartement, numéroté D.9, comprenant
 - a) En propriété privée et exclusive :
Un studio et une salle de bains;
 - b) En copropriété et indivision forcée :
Les cinquante / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.
- 2) Un appartement, numéroté G.9, comprenant
 - a) En propriété privée et exclusive ;
Un studio et une salle de bains.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
Les cinquante / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.
- 3) Vingt-six chambres, numérotées de 1 à 26 comprenant chacune :
 - a) En propriété privée et exclusive :
La chambre proprement dite.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
Les dix / vingtmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.

La description des plans ci-dessus, remplace celle donnée dans l'acte de base primitif en ce qui concerne les plans modifiés.

En ce qui concerne le surplus des plans, annexé à l'acte de base initial, la société comparante se réfère à la description, relatée audit acte de base.

Par suite des modifications décrites ci-avant, l'article 6 du statut de l'immeuble (Section I) doit être modifié et adapté; les comparants, qualifiés qu'ils sont, remettent à l'instant, pour être annexé aux présents

deux plans remis
pour matériel d'
entretien et
ceux-ci approuvés

g m
+
K7

le nouveau texte de l'article 6 du Règlement Général de Copropriété, lequel remplace purement et simplement celui, relaté audit Règlement, annexé à l'acte de base initial, reçu par le notaire soussigné, le vingt-cinq juin mil neuf cent soixante-neuf.

IDENTITE.

Le notaire soussigné atteste et certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et dénomination des comparants, tels que ci-dessus mentionnés, sur le vu des pièces officielles, requises par la loi.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, les comparants, qualitate qua, ont signé avec nous, Notaire.



Meillet

*Approuvé la
ture de
notre
b.*

uy

Uray

LLC Lekeu

L. Hubert

Enregistré *cing* rôles) *trois* renvoi() au
2ème Bureau de l'Enregistrement de
SAINT-GILLES, le *dix huit* *juin* 1971
volume *56* folio *9* case *5*
Recu: *cent cinquante francs*
150- *F. A...*

ANNEXE à l'acte de base modificatif de l'immeuble, Résidence "LA TOISON D'OR" à Woluwe-Saint-Pierre, Val des Seigneurs 138 à 144.

NOUVEAU TEXTE DE L'ARTICLE 6
du
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.
=====

ARTICLE 6. TABLEAU INDIQUANT LES PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Il est attribué à titre de quotités indivises dans les parties communes.

Rez-de-chaussée :

- à chacune des cent treize caves privées, numérotées de 1 à 93, 96, 97, 99, 102, 103, 104 et de 114 à 127 : un/vingtmillième, soit ensemble cent et treize/vingtmillièmes 113/20.000
- à chacun des deux garages numérotés 1 et 2 : douze/vingtmillièmes, soit ensemble vingt-quatre/vingtmillièmes 24/20.000
- à chacun des quatre garages, numérotés 9, 43, 44 et 48, quinze/vingtmillièmes, soit ensemble soixante/vingtmillièmes 60/20.000
- à chacun des huit garages, numérotés 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 et 11 : dix-sept/vingtmillièmes, soit ensemble cent trente-six/vingtmillièmes 136/20.000
- à chacun des vingt-huit garages, numéroté 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 et 45 : dix-neuf/vingtmillièmes, soit ensemble cinq cent trente-deux/vingtmillièmes 532/20.000
- au double-garage, numéroté 20-21 : trente/vingtmillièmes 30/20.000
- au double-garage, numéroté 34-35 : vingt-cinq/vingtmillièmes 25/20.000

my

+

- à l'appartement portant le numéro G.0 :
quatre-vingts/vingtmillièmes 80/20.000

Etages un à huit :

- à chacun des appartements portant les numéros
D.A-1, D.A-2, D.A-3, D.A-4, D.A-5, D.A-6,
D.A-7, D.A-8, G.A-1, G.A-2, G.A-3, G.A-4,
G.A-5, G.A-6, G.A-7, et G.A-8 : quatre-vingt/
vingtmillièmes, soit ensemble douze cent
quatre-vingts/vingtmillièmes 1280/20.000
- à chacun des appartements portant les numé-
ros D.B-1, D.B-2, D.B-3, D.B-4, D.B-5, D.B-6
D.B-7, D.B-8, G.B-1, G.B-2, G.B-3, G.B-4,
G.B-5, G.B-6, G.B-7 et G.B-8 : quatre-vingt/
vingtmillièmes, soit ensemble douze cent
quatre-vingts/vingtmillièmes 1.280/20.000
- à chacun des appartements portant les numé-
ros D.C-1, D.C-2, D.C-3, D.C-4, D.C-5,
D.C-6, D.C-7, D.C-8, G.C-1, G.C-2, G.C-3,
G.C-4, G.C-5, G.C-6, G.C-7, G.C-8 : soixante-
te/vingtmillièmes, soit ensemble neuf cent
soixante/vingtmillièmes 960/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros
D.D-1, D.D-2, D.D-3, D.D-4, D.D-5, D.D-6,
D.D-7, D.D-8, G.D-1, G.D-2, G.D-3, G.D-4,
G.D-5, G.D-6, G.D-7 et G.D-8 : cent et quinze
vingtmillièmes, soit ensemble dix-huit cent
quarante/vingtmillièmes 1.840/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros
D.E-1, D.E-2, D.E-3, D.E-4, D.E-5, D.E-6,
D.E-7, D.E-8, G.E-1, G.E-2, G.E-3, G.E-4,
G.E-5, G.E-6, G.E-7 et G.E-8 : cent et quinze/
vingtmillièmes, soit ensemble dix-huit cent
quarante/vingtmillièmes 1.840/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros
D.F-1, D.F-2, D.F-3, D.F-4, D.F-5, D.F-6,
D.F-7, D.F-8, G.F-1, G.F-2, G.F-3, G.F-4,
G.F-5, G.F-6, G.F-7 et G.F-8 : cent cinquante/
vingtmillièmes, soit ensemble deux mille
quatre cents / vingtmillièmes 2.400/20.000

uy

A

- à chacun des appartements portant les numéros D.G-1, D.G-2, D.G-3, D.G-4, D.G-5, D.G-6, D.G-7, D.G-8, G.G-1, G.G-2, G.G-3, G.G-4, G.G-5, G.G-6, G.G-7, G.G-8 : cent cinquante/vingtmillièmes, soit ensemble deux mille quatre cents/vingtmillièmes 2.400/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros D.H-1, D.H-2, D.H-3, D.H-4, D.H-5, D.H-6, D.H-7, D.H-8, G.H-1, G.H-2, G.H-3, G.H-4, G.H-5, G.H-6, G.H-7 et G.H-8 : cent nonante/vingtmillièmes, soit ensemble trois mille quarante/vingtmillièmes 3.040/20.000
- à chacun des appartements portant les numéros D.I-1, D.I-2, D.I-3, D.I-4, D.I-5, D.I-6, D.I-7, D.I-8, G.I-1, G.I-2, G.I-3, G.I-4, G.I-5, G.I-6, G.I-7 et G.I-8 : deux cent vingt-cinq/vingtmillièmes, soit ensemble trois mille six cents/vingtmillièmes 3.600/20.000

Neuvième étage.

- à chacun des appartements portant les numéros D.9 et G.9 : cinquante/vingtmillièmes, soit ensemble : cent/vingtmillièmes 100/20.000
- à chacune des chambres numérotées de 1 à 26 : dix/vingtmillièmes, soit ensemble deux cent soixante/vingtmillièmes 260/20.000
- Total : vingt mille / vingtmillièmes 20.000/20.000
=====

NOTE :

Les quotités indivises, afférentes à une propriété privative, ont un caractère immuable et forfaitaire, sauf les modifications éventuelles ci-après.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des vingtmillièmes telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

Handwritten signature and initials

Il est toujours permis de modifier, réunir ou diviser les parties privatives ci-dessus et ce, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais sous la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble. Il est toutefois entendu que le total des quotités indivises initiales qui ont été attribuées ci-dessus aux parties privatives formant l'ensemble d'un niveau, ne subira aucun changement par niveau.

Il est toujours permis de réunir en une seule des parties privatives séparées d'un même étage, ou partie de celles-ci. Il est également permis de réunir des parties privatives, ou partie de celles-ci, d'étages différents, mais se touchant par plancher et plafond, pour en former des parties privatives en "Duplex", qui seront réunies par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

Dans ces deux derniers cas, les vingtmillièmes attachés à ces propriétés privatives réunies seront additionnés ou ventilés et additionnés ensuite.

Il est également permis de détacher d'un ensemble privatif une ou plusieurs pièces pour les incorporer à une propriété privative voisine ou se touchant par plancher et plafond, de façon à en modifier le type; dans ce cas, le réajustement du nombre de vingtmillièmes des ensembles privatifs modifiés sera fait par le notaire qui a reçu l'acte de base, le total du nombre de vingtmillièmes attachés aux ensembles modifiés devant correspondre au total des vingtmillièmes des propriétés privatives du type normal avant modifications.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué une partie privative de l'immeuble, il est permis de revenir à la situation primitive, sans qu'il puisse y avoir jamais plus de propriétés privatives que celles indiquées aux plans ci-annexés.

lm
1.

LLC Le Beau
L. Nuhoff

Enregistré qualifié () avec renvoi () au
Bureau de l'Enregistrement de
SAINT-BILLES, le *deux* *deux* *février* 1971
volume 6-8 folio 1 case 25
Recu: *cent quarante francs*
150- *Francs*