

Marc VAN BENEDEEN

NOTAIRE

Société civile sous forme de sprl

**rue du Noyer, 183
1040 Bruxelles**

COORDINATION CHARTE ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

" LE PACIFIC "

à Saint-Josse-ten-Noode

Acte du 21 octobre 1993 - répertoire n° 2.028

**R.S.C. Bruxelles 2113
Tél : 02/736.01.05
Fax : 02/736.12.65**

Marc VAN BENEDEN
 Notaire
 société civile sous forme de sprl
 R.S.C. Bruxelles 2113
 rue du Noyer, 183 - 1040 Bruxelles

COORDINATION CHARTE ET REGLEMENT DE COPROPRIETE "LE PACIFIC"

- jb - amo - 773 -

L'an mil neuf cent nonante trois.

Le vingt et un octobre

Par devant, Nous, maître Marc VAN BENEDEN, Notaire à Bruxelles

A COMPARU :

La société anonyme ""B.F.S. GENERAL PARTNER" dont le siège social est établi à Saint Josse Ten Noode, rue Willems, 14/16 boîte 206, immatriculée au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 531.392.

Constituée sous la dénomination "MACO BELGIE" aux termes d'un acte reçu par le notaire Perter BERBEN à Neerpelt le vingt sept novembre mil neuf cent septante trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt et un décembre suivant sous le numéro 3709-4, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, le vingt sept décembre mil neuf cent nonante et un, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt huit janvier mil neuf cent nonante deux sous le numéro 920128-542;

agissant en sa qualité de syndic de l'immeuble dénommé "Résidence Pacific" sis à Saint Josse Ten Noode; 14-16 rue Willems, formant, suivant le statut immobilier, un groupement de copropriétaires ayant des intérêts communs, représentée par :

Monsieur Jean César Paul Jules VAN DAMME, cadre commercial demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, avenue des Vaillants, 5

et Madame Hélène Christine AVRAMIDES, administrateur délégué, demeurant à Saint Josse Ten Noode, rue Willems, 14 bte 1810

agissant en leur qualité d'administrateurs de la société en vertu de l'article 16 des statuts et nommés à cette fonction lors de l'assemblée générale du vingt deux juin mil neuf cent nonante, publiée aux annexes du Moniteur Belge du vingt quatre juillet suivant sous le numéro 900724-473.

EXPOSE PREALABLE

I. La comparante nous expose l'historique de la charte et du règlement de copropriété de l'immeuble :

1) La Charte de l'immeuble - règlement de copropriété a été reçu par le Notaire SNYERS d'ATTENHOVEN le quatre octobre mil neuf cent soixante-huit -

2) Un acte de base complémentaire a été reçu par le Notaire SNYERS d'ATTENHOVEN le six juillet mil neuf cent soixante-neuf -

3) Un acte de base rectificatif a été reçu par le Notaire SNYERS d'ATTENHOVEN le vingt-six juin mil neuf cent septante -

4) Un acte de base a été reçu par le Notaire SNYERS d'ATTENHOVEN le six août mil neuf cent septante-quatre -

5) Un acte de base a été reçu par le notaire SNYERS d'ATTENHOVEN le six mai mil neuf cent septante-cinq -

6) Un acte de base a été reçu par le Notaire SNYERS d'ATTENHOVEN le seize mai mil neuf cent septante-neuf -

7) Un acte de base modificatif a été reçu par le Notaire Marc VAN BENEDEN à Bruxelles le vingt-cinq novembre mil neuf cent quatre-vingt sept -

8) L'Assemblée Plénière du vingt février mil neuf cent nonante a nommé un nouvel architecte.

II. La coordination des actes de base et le projet des présentes ont été soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires en date du quinze juin mil neuf cent nonante trois.

CECI EXPOSE

La comparante nous a requis de dresser la coordination de la charte de l'immeuble et du règlement de copropriété.

COORDINATION DE LA CHARTE ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I

DESCRIPTION ACTUELLE DU COMPLEXE EN GENERAL

1. Le complexe immobilier "PACIFIC" est édifié sur l'îlot sis à Saint-Jossetten-Noode, délimité par la place Saint-Josse, la rue Willems, la rue Debruyne et la rue de la Pacification.

2. Le terrain constituant l'assiette du complexe tout entier a une superficie d'après mesurage de trente-quatre ares quarante-neuf centiares vingt décimilliares.

Au niveau des sous-sols, deux niveaux de parkings sont construits partiellement sous la voirie publique, ainsi qu'il est dit dans l'acte de base du complexe.

3. Le complexe comprend différents Groupes :

- Le Groupe I : les appartements ;
- Le Groupe II : les magasins de la Tour ;
- Le Groupe III : les parkings ;
- Le Groupe IV : le Triangle.

4. Le complexe immobilier "PACIFIC" comprend deux niveaux de sous-sols, un sous-sol intermédiaire, le rez-de-chaussée, un niveau mezzanine (niveau plus un) et vingt-deux étages (niveaux plus deux à plus vingt-trois) en dessous de l'étage technique.

Ainsi qu'il en résulte des plans du complexe, annexés à l'acte de base, les différents niveaux de l'immeuble couvrent soit totalement, soit partiellement l'assiette de celui-ci.

5. Le complexe "PACIFIC" comprend des propriétés privatives distinctes, placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée (propriété horizontale) auxquelles sont rattachées, à titre d'accessoire inséparable, un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes ; le tout dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577bis du Code Civil.

Ces parties communes sont elles-mêmes divisées en parties communes générales et parties communes particulières.

6. Cette description, pas plus que l'appellation elle-même de "PACIFIC" n'ont rien d'immuable.

CHAPITRE II

DESCRIPTION DETAILLEE PAR NIVEAU

SECTION I

Les sous-sols (niveaux moins trois et moins deux)

Il existe deux niveaux de sous-sols (outre le sous-sol intermédiaire dont question ci-après), constituant le Groupe III (les parkings)

A - TROISIEME SOUS SOL (Niveau moins trois)

1.- Les parties privatives de ce niveau comprennent :

- cent cinquante-neuf emplacements pour voitures numérotés de 156 à 274 (cent cinquante-six à deux cent septante-quatre), de 276 à 314 et 316 (deux cent septante-quatre à trois cent quatorze et trois cent seize). Ainsi qu'il résulte du plan, ce parking comprend des emplacements pour grandes, moyennes et petites voitures.

- seize caves numérotées C3 à C18

- le tank à essence dépendant de la station service du rez-de-chaussée (Groupe IV)

- un local privatif pouvant être clôturé, dénommé "local privatif grevé d'une servitude de passage donnant accès à la pompe sise à front de la rue De Bruyne."

2.- Les parties communes comprennent :

- Parties communes générales : les réduits contenant les pompes et le réservoir de drainage; les réduits "appel d'air frais" et "extraction air vicié"

- Parties communes particulières aux Groupes I II et III : les deux escaliers avec les cages d'escaliers et les sas;

- Parties communes particulières au Groupe III : les espaces correspondant à la projection de la trémie des ascenseurs numéros 1 à 4

Deux locaux de nettoyage; l'ascenseur numéro 5 avec sa trémie et le sas, Les rampes d'accès pour voitures avec les aires de manoeuvre; les dégagements.

B.- DEUXIEME SOUS-SOL (Niveau moins deux)

1. Les parties privatives de ce niveau comprennent :

- cent cinquante et un emplacements pour voitures numérotés de un à trente, de trente-deux à quatre-vingt-trois, de quatre-vingt-six à cent et cinq et de cent sept à cent cinquante-cinq, ainsi qu'il résulte du plan, ce parking comprend des emplacements pour grandes, moyennes et petites voitures.

- deux caves numérotées C1 et C2;

- quatre réduits numérotés R1a et R1b, R2 a et R2 b; le réduit R1 b est divisé en trois caves numérotées de un à trois; le réduit R2 b est divisé en huit caves numérotées de un à huit.

Ce niveau donne en outre accès aux réduits R3 et R4 au niveau intermédiaire.

2.- Les parties communes comprennent :

- parties communes générales : les réduits "chambre de disconnection" et les gaines "extraction air vicié" et "appel air frais".

- partie commune particulière au Groupe 1 : les fosses de secours des ascenseurs numéros 1 à 4 (un à quatre);

- parties communes particulières aux Groupes I et II : les deux locaux "voitures d'enfant";

- parties communes particulières aux Groupes I et II : les deux escaliers avec les cages d'escaliers, les sas et un local de ventilation;

- parties communes particulières au Groupe III : les rampes d'accès pour voitures avec les aires de manoeuvre; les dégagements, l'ascenseur numéro 5 avec sa trémie et son sas plus un emplacement réservé à la ventilation des parkings.

SECTION II

Le sous-sol intermédiaire (niveau moins un)

Le sous-sol intermédiaire comprend :

1.- Parties privatives :

- cinq locaux susceptibles d'être rattachés à titre de locaux de dépendances aux magasins correspondants du rez-de-chaussée, numérotés 7, 8, 9, 11 et (sept, huit, neuf, onze et quatorze), mais possédant les quotités indivises indépendantes de ces magasins, et en outre un local réservé, situé à gauche du local de dépendance numéro 7; ces locaux font partie du Groupe II (les magasins);

- deux réduits numérotés R3 et R4, faisant partie du Groupe III (les parkings); le réduit R3 est divisé en neuf caves numérotés de un à neuf.

- la fosse destinée au tank à essence dépendant de la station service du rez-de-chaussée.

2.- Parties communes :

- parties communes générales : la cabine à haute tension et la cabine haute tension abonnées, la station de pompage, la cabine de détente gaz, un local réserve à gauche et les locaux réservés aux combustibles pour chauffage;

- parties communes particulières aux Groupe I, II et III : les escaliers avec les cages d'escaliers et les sas;

- parties communes particulières au Groupe I : les fosses des ascenseurs numéros 1, 2, 3 et 4.

- parties communes particulières au Groupe III : l'ascenseur numéro 5 (cinq) avec sa trémie.

SECTION III

Le rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée comprend :

1.-Parties privatives :

Ces parties privatives se répartissent entre les Groupes II et IV.

Groupe II

Le Groupe II (Les magasins de la Tour) comprend vingt-sept magasins, numérotés de 1 (un) à 27 (vingt-sept) et l'aubette à journaux dans le hall.

Groupe IV

Le Groupe IV (Le Triangle) se compose

1) de la station service comprenant l'ilot des pompes à essence et l'aire de pompage avec les locaux de dépendances;

2) de six magasins numérotés de I à IV.

3) d'une superficie susceptible de division à destination commerciale ou de bureaux avec locaux annexes, tels que locaux sociaux, magasins de fournitures, zones de dépôts, ateliers artisanaux (ladite superficie formée par la réunion des locaux magasins numéros III à IV inclus).

2.- Parties communes :

- Parties communes générales : les trottoirs privés avec les zones de recul et les zones vertes, le bureau de gérance.

- Partie commune particulière aux Groupes I et II : l'aire de manoeuvre du quai de déchargement.

- Parties communes particulières aux Groupes I et III : les entrées à front de la rue Willems et de la Galerie couverte; les halls d'entrée et les escaliers de communication entre ceux-ci.

- Parties communes particulières au Groupe I : les locaux des boîtes aux lettres, les ascenseurs numérotés 1 à 4 avec leur trémie.

- Parties communes particulières au Groupe III : les rampes d'accès aux parkings des deuxièmes et troisièmes sous-sols, l'ascenseur numéro 5 (cinq) avec sa trémie, la cheminée de ventilation du parking dans le Triangle.

- Parties communes particulières au Groupe IV : le hall d'entrée avec sa porte, l'escalier et l'emplacement de l'escalator vers le niveau mezzanine.

- Parties communes particulières aux Groupes I, II et III : les deux escaliers de la Tour, avec les cages d'escaliers et les sas.

- Parties communes particulières aux Groupes II et IV : la galerie couverte intérieure.

SECTION IV

Le niveau "mezzanine" (niveau plus un)

Le niveau mezzanine comprend :

1.-Parties privatives :

Ces parties privatives se répartissent entre les Groupes II et IV,

GROUPE II

Le Groupe II (les magasins de la Tour) comporte des locaux de dépendances rattachés aux magasins correspondants du rez-de-chaussée et communiquant avec ceux-ci par un escalier intérieur.

GROUPE IV

Le Groupe IV se compose d'une vaste superficie à destination commerciale ou de bureaux, et susceptible de division.

2.- Parties communes :

- Parties communes particulières au Groupe I : les quatre ascenseurs numéros 1 à 4 avec leur trémie, seul l'ascenseur numéro 4 desservant ce niveau.

- Parties communes particulières aux Groupes I et II : les deux locaux des vide-ordures, les deux locaux de nettoyage, le quai de déchargement, la coursière technique.

- Parties communes particulières au Groupe III : la machinerie de l'ascenseur numéro 5.

- Parties communes particulières au Groupe IV : le local ventilation, l'escalier et l'emplacement de l'escalator, les dégagements.

- Parties communes particulières aux Groupes I, II, III et IV : la salle de réunion.

- Parties communes particulières aux Groupes II et IV : les machineries de la ventilation Galerie.

- Parties communes particulières aux Groupes I et II : la gaine de ventilation de la galerie.

SECTION V

Le deuxième étage (niveau plus deux)

le deuxième étage comprend :

1.- Parties privatives :

GROUPE I

Le Groupe I (les appartements) comporte quinze appartements privés, dont un sis à gauche de l'immeuble, tant à l'arrière, à front de la rue Willems, qu'à l'avant à front du Triangle, en regardant la Tour du Triangle, cet appartement est

numéroté 1 (un). Les quatorze autres appartements privatifs sont situés de gauche à droite en regardant la Tour du Triangle, savoir :

- à l'arrière, à front de la rue Willems : sept appartements numérotés 2 à 6 (deux à six) l'appartement numéro 7 (sept) étant partie commune, appartement du concierge 8 et 9 (huit et neuf).

- à l'avant, à front du Triangle : sept appartements numérotés de 11 à 17 (onze à dix-sept).

2.- Parties communes :

- Parties communes particulières au Groupe I : les deux locaux vide-ordures, les escaliers avec les cages d'escaliers, les paliers d'étage et les dégagements de la Tour; les ascenseurs numéros 1 à 4 avec leur trémie.

- Parties communes générales :

L'appartement numéro 7 (sept) réservé au concierge.

SECTION VI

Le troisième étage (niveau plus trois)

Le troisième étage comprend :

1.- Parties privatives :

GROUPE I

Le Groupe I (les appartements) comporte seize appartements privatifs, dont un sis à gauche de l'immeuble, tant à l'arrière, à front de la rue Willems, qu'à l'avant à front du Triangle, en regardant la Tour du Triangle; cet appartement est numéroté 1 (un).

Les quinze autres appartements privatifs sont situés de gauche à droite en regardant la Tour du Triangle, savoir :

- à l'arrière, à front de la rue Willems : huit appartements numérotés de 2 à 9 (deux à neuf).

- à l'avant, à front du Triangle : sept appartements numérotés de 11 à 17 (onze à dix-sept).

2.- Parties communes :

- Parties communes particulières au Groupe I : les paliers d'étage et les dégagements de la Tour; les ascenseurs numéros 1 à 4 avec leurs trémies. Les deux locaux vide-ordures, les escaliers avec les cages d'escaliers.

SECTION VII

Le quatrième étage (niveau plus quatre)

Le quatrième étage comprend :

1.- Parties privatives :

Groupe I

Le Groupe I comporte au quatrième étage quatorze appartements privatifs sis de gauche à droite en regardant la Tour du Triangle, savoir :

- à l'arrière : à front de la rue Willems : huit appartements et flats numérotés 1, 2a, 2b, 3, 4, 5a, 5b, et 6.

- à l'avant : à front du Triangle : six appartements numérotés de 7 à 12 (sept à douze).

2.- Parties communes :

- Parties communes particulières au Groupe I les paliers d'étages et les dégagements; les ascenseurs numéros 1 à 4 avec leur trémie, les deux locaux vide-ordures, les escaliers avec les cages d'escaliers.

- Parties communes particulières aux Groupes I, II et III : la toiture-terrasse couvrant partiellement le troisième étage.

SECTION VIII

Du cinquième au vingt-deuxième étage (niveau plus cinq à plus vingt-deux)

Chacun de ces étages comprend :

1.- Parties privative :

GROUPE I

Quatorze appartements privatifs sis de gauche à droite en regardant la Tour du Triangle, savoir :

- à l'arrière, à front de la rue Willems : huit appartements numérotés 1, 2a, 2b, 3, 4, 5a, 5b et 6.

- à l'avant, à front du Triangle : six appartements numérotés de 7 à 12 (sept à douze).

2.- Parties communes :

- Parties communes particulières au Groupe I : les paliers d'étages et les dégagements, les ascenseurs numéros 1 à 4 avec leur trémie, les deux locaux vide-ordures, les escaliers avec les cages d'escaliers.

SECTION IX

Etage technique

Le vingt-troisième étage comprend :

1.- Parties privatives :

GROUPE I

Vingt-deux appartements privatifs, dont douze formant "duplex" sis de gauche à droite en regardant la Tour du Triangle, savoir :

- à l'arrière, à front de la rue Willems : trois appartements "duplex" numérotés 1a, 1b et 2a, quatre appartements simples numérotés 2b, 3, 4 et 5a et trois appartements "duplex" numérotés 5b, 6a et 6b.

- à l'avant, à front du Triangle : trois appartements "duplex" numérotés 7a, 7b et 8a, six appartements simples numérotés 8b, 9a, 9b 10a, 10b et 11a et trois appartements "duplex" numérotés 11b, 12a et 12 b.

2.- Parties communes

Parties communes particulières au Groupe I : les paliers d'étage et les dégagements, les ascenseurs numérotés 1 à 4 (un à quatre) avec leur trémie, les deux locaux vide-poubelles, les escaliers avec cage d'escaliers.

SECTION X

Etage technique (niveau plus vingt-quatre)

1.- Parties privatives

GROUPE I

Ce niveau comprend :

- en sa partie inférieure : les locaux privatifs formant avec les locaux correspondant du vingt-troisième étage, les appartements "duplex" numéros 1a, 1b, 2a, 5b, 6a, 6b, 7a, 7b, 8a, 11b, 12a et 12b.

En sa partie supérieure : les locaux de réserve sis à gauche et à droite, en regardant la Tour du Triangle et dénommées "locaux de réserve gauche" et "locaux de réserve droite".

2.- Parties communes

Parties communes générales : les locaux de chaufferie, les locaux technique sanitaire, les locaux de compteurs à gaz et électricité, les locaux de tableaux généraux, les dégagements; ces dégagements pourront toutefois être rendus privatifs au cas où la configuration et l'affectation des dites parties communes serait modifiée.

Parties communes particulières au Groupe I : les locaux et cabines contenant la machinerie des ascenseurs, les escaliers avec cages d'escaliers.

SECTION XI

Toiture-terrasse

Partie commune particulière aux Groupes I, II et III : la toiture-terrasse couvrant la Tour.

CHAPITRE III

DESCRIPTION PAR GROUPE

Comme il est dit ci-avant au Chapitre I, le complexe immobilier "PACIFIC" comprend quatre groupes :

GROUPE I : les appartements

GROUPE II : les Magasins de la Tour

GROUPE III : les parkings

GROUPE IV : le Triangle

Section 1 - Groupe 1

Ce groupe comprend les baux privatifs du deuxième au vingt-troisième étage, ainsi que les locaux privatifs au niveau de l'étage technique (locaux "duplex" avec le vingt-troisième étage et locaux de réserve).

L'appellation de ce Groupe est caractérisée par son affectation à l'usage d'appartements, sans préjudice aux autres affectations qui seraient précisées à cet égard dans le règlement de copropriété.

Section II - Groupe II

Les magasins de la Tour

Le Groupe II comprend les magasins du rez-de-chaussée de la Tour, d'où son appellation; mais il peut comprendre des locaux affectés à d'autres usages, comme précisés au Règlement de copropriété, tels que débits, show-rooms, bureaux etc.

Ces magasins peuvent comporter outre le local principal du rez-de-chaussée, des locaux de dépendance soit en sous-sol (sous-sol intermédiaire niveau moins un), soit au niveau mezzanine (niveau plus un) avec lesquels ils sont reliés par un escalier intérieur privatif.

SECTION III - GROUPE III

Les parkings

Le Groupe III comprend les deuxième et troisième sous-sols (niveaux moins deux et moins trois) à usage de parkings privés ou publics, d'où l'appellation de ce Groupe.

Ces niveaux comportent en outre un certain nombre de caves et réduits.

Font également partie de ce Groupe, les deux réduits du sous-sol intermédiaire (niveau moins un), dont l'accès se fait par une trappe au deuxième sous-sol.

SECTION IV - GROUPE IV

Le Triangle

Le Groupe IV comprend le rez-de-chaussée et le niveau mezzanine de la partie triangulaire (d'où son appellation) sise à l'angle de la rue de la Pacification et de la rue Debruyne.

Le niveau rez-de-chaussée comprend :

- 1) deux locaux dénommés "Magasins numéros I et II" (eux-mêmes susceptibles de division);
- 2) une station service avec ses locaux de dépendances;
- 3) une superficie susceptible de division à destination commerciale ou de bureaux et locaux annexes.

Le niveau mezzanine comprend une vaste superficie susceptible de division.

CHAPITRE III BIS

Numérotation

La comparante requiert le notaire soussigné d'acter la nouvelle numérotation de tous les privatifs; la nouvelle numérotation est reprise in fine de l'acte.

CHAPITRE IV

***MODIFICATIONS A LA DESCRIPTION ET AUX PLANS EXECUTION DES TRAVAUX**

Indépendamment de la copropriété du sol et des parties de communauté générale, ces divers groupes de bâtiments sont, en principe indépendants les uns des autres, sous réserve, bien entendu, des communautés et servitudes dont il sera question au Règlement général de Copropriété.

Ils peuvent être construits simultanément ou même successivement; dans cette seconde hypothèse, les propriétaires et occupants des locaux construits après les autres, même s'ils sont déjà en exploitation, devront supporter les inconvénients pouvant résulter de cet état de choses sans pouvoir prétendre à charge de qui que ce soit à une indemnité ou diminution de loyer et cela quelles que soient l'importance et la durée des travaux en cours.

En contrepartie l'entrepreneur chargé des travaux devra prendre toutes dispositions nécessaires pour réduire au minimum les inconvénients pouvant résulter des travaux et de la durée de ceux-ci.

Il résulte de ce qui précède que la description, objet des chapitres I, II et III et les plans sur lesquels elle est fondée n'ont rien de définitif.

Seules sont immuables la configuration du local vendu telle qu'elle sera établie ne varietur au plan particulier qui sera annexé à chaque acte de vente ou au plan type auquel il sera référé dans cet acte.

La composition et la configuration des parties privatives et des parties communes n'a pour le surplus, rien de définitif; elle pourra être modifiée même en cours de construction, en exécution des principes arrêtés ci-avant, de ceux précisés au cahier général des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière du complexe et des différents groupes qui le composent, les quotités respectives dans les parties communes des locaux ainsi modifiés, étant adaptées en conséquence.

C'est ainsi que l'Association Momentanée Place saint Josse aura notamment le droit, sans cette énumération soit limitative :

a) de créer aux sous sols, des caves ou réduits supplémentaires, dont la superficie pourra être prélevée sur les parties communes;

b) De réunir deux ou plusieurs caves pour en faire une grande cave ou un réduit;

c) de transformer les emplacements pour voitures en caves ou réduits;

d) D'aménager au troisième sous sol, les espaces correspondant à la projection de la trémie des ascenseurs numéros 1 à 4 (partie commune) en caves ou réduits privatifs;

e) De diviser les réduits du deuxième sous sol et du sous sol intermédiaire en un certain nombre de caves;

f) De réunir deux ou plusieurs flats et/ou appartements pour n'en faire qu'un seul appartement, de transférer un ou plusieurs locaux d'un flat ou d'un appartement à un autre, de diviser un appartement pour en faire des flats, et d'une façon générale de modifier la configuration des flats, appartements et autres locaux telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés, la répartition des quotités dans les parties communes étant, le cas échéant, modifiée en conséquence;

g) De rendre privatifs les paliers et halls d'étages à certains niveaux;

d) d'aménager tout ou partie des plates-formes et toitures en terrasses dont la jouissance privative et exclusive pourra être rattachée à un ou plusieurs appartements ou niveaux déterminés;

l) De clôturer les emplacements pour voitures au sous sol pour en faire des boxes ou autres locaux privatifs;

En outre, ainsi qu'il est précisé ci-avant, la Tour pourra des locaux privatifs au niveau de l'étage technique et le Triangle un certain nombre d'étages au-dessus du rez de chaussée.

La répartition des quotités dans les parties communes du Groupe I prévoit d'ailleurs un certain nombre de quotités destinées à être affectées à ces locaux de l'étage technique qui pourra le cas échéant être divisé horizontalement en deux niveaux, dont les locaux du niveau inférieur pourront être rattachés aux appartements du vingt troisième étage pour former avec ceux-ci des appartements du type "duplex"; pour le cas où ces locaux de l'étage technique ne pourraient être édifiés, l'Association Momentanée Place saint Josse pourra soit répartir les quotités entre d'autres locaux du Groupe I dont elle resterait propriétaire, soit supprimer ces quotités, par modification du dénominateur des quotités dans les parties communes générales de l'ensemble du complexe.

La répartition des quatre mille quotités afférentes au Groupe IV seront réparties entre les divers locaux qui le composeront ultérieurement, soit dans un acte de base complémentaire, soit dans les actes de vente, lorsque la configuration, l'affectation et le nombre de niveaux de ce Groupe seront définitivement arrêtés.

Les membres de l'Association Momentanée Place Saint-Josse seront habilités à signer seuls les actes qui seraient établis en vertu des dispositions qui précèdent, sans l'intervention des copropriétaires du complexe.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du complexe était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable aux membres de l'Association momentanée ou à l'un d'eux de les représenter à la signature des ces actes.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I

EXPOSE GENERAL

1. Le complexe immobilier "PACIFIC" est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577 bis du Code Civil.

2. Il comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété privative et exclusive et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables à ces parties privatives dans une proportion déterminée.

3. Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans la loi précitée et plus spécialement dans le paragraphe 11 de cette loi.

4. Le présent règlement général de copropriété a pour objet essentiel de régler tout ce qui concerne la division de la propriété.

Toujours dans le cadre de l'article 577bis du Code Civil qui est supplétif de la volonté des parties et qui restera d'application pour les cas où il n'y aurait pas été autrement pourvu, le présent règlement traitera de la conservation de l'immeuble (administration-répartition des charges et recettes communes-travaux et réparations-occupation de l'immeuble-assurances) et de la reconstruction éventuelle de l'immeuble.

5. Les obligations qu'il édicte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes, en quelques mains qu'ils passent, et opposables à tous par la transcription à la Conservation des hypothèques.

6. Ce règlement peut être modifié dans les conditions qu'il détermine; l'unanimité des copropriétaires ne sera nécessaire que lorsqu'il s'agira de modifier la répartition des quotités dans les choses communes, entre les différents groupes. S'il s'agit de modifier les quotités au sein d'un seul groupe, il suffira d'obtenir l'unanimité des copropriétaires de ce groupe.

7. Ce règlement général pourra être complété par des règlements particuliers aux divers groupes qui composent ce complexe ou même par des règlements généraux complémentaires s'appliquant au complexe tout entier.

CHAPITRE II

UNITE ARTISTIQUE DU COMPLEXE DENOMINATION

Article premier - Architecte de l'immeuble

Par décision de l'Assemblée Plénière du vingt six février mil neuf cent nonante et un, Monsieur Guy HOSTE a été désigné en qualité d'architecte de l'immeuble.

L'architecte du complexe a une mission générale de maintien et de sauvegarde de l'unité artistique du "PACIFIC", il doit veiller également à ce que la solidité des bâtiments, leur conservation et par voie de conséquence la sécurité de leurs occupants ne puissent être compromises par le fait des copropriétaires ou de leurs ayants droit ; Le Conseil de Gérance sera tenu à cet égard de saisir l'architecte des faits des copropriétaires, sans retard et par écrit.

Pour permettre à l'architecte du complexe d'accomplir efficacement cette double mission, aucune modification à l'aspect extérieur du complexe ou susceptible de compromettre sa solidité ne pourra être entamée sans avoir reçu son autorisation préalable et écrite.

L'architecte du complexe puise dans les présentes dispositions le pouvoir de faire arrêter ou démolir tous les travaux entrepris ou exécutés en méconnaissance de la règle établie ci-avant. Ses décisions seront guidées par l'unique préoccupation de l'intérêt général du "PACIFIC" sans pouvoir porter atteinte aux droits acquis par les copropriétaires.

Article 2 - Dénomination du complexe

L'association momentanée Place Saint-Josse se réserve le droit de modifier la dénomination du complexe et le remplacer par une autre dénomination de son choix. Elle portera toute décision qu'elle aura prise dans ce domaine à la connaissance de tous les intéressés, dans le plus bref délai.

Article 3 - Style et harmonie.

Aucune décision pouvant avoir une incidence quelconque sur le style ou l'harmonie du complexe ne pourra être prise qu'avec l'accord de l'architecte et celui de la gérance.

Il en sera notamment ainsi de l'aspect architectural du "PACIFIC" en ce compris la décoration et l'éclairage, les portes d'entrée, les vitrines et contre-vitrines, les fenêtres et de façon générale de toutes les parties d'un local privatif visibles de l'extérieur et cela même en ce qui concerne la peinture.

CHAPITRE III

PROPRIETE PRIVATIVE - COPROPRIETE

Article 4 - Principe

Comme il est dit au Chapitre I, l'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont

la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Section 1

Propriété privative

Article 5 - Composition des parties privatives

Le "PACIFIC" est un complexe de bâtiments comprenant quatre groupes distincts et désignés comme suit :

Groupe I : les appartements

Groupe II : les Magasins de la Tour

Groupe III : Les Parkings

Groupe IV : le Triangle. Ces groupes sont en principe indépendants les uns des autres sous réserve des communautés et servitudes dont il sera question ci-après; leur construction peut être simultanée mais elle peut aussi être successive à plus ou moins longue échéance.

La détermination des parties privatives est donnée à titre indicatif dans la "Description générale des bâtiments" et aux divers plans annexés au présent règlement.

L'Association momentanée Place Saint-Josse peut, sous le contrôle et la direction de l'architecte de l'immeuble, même au cours des travaux, changer la composition des parties privatives pour autant qu'elle respecte les droits acquis par des copropriétaires, l'aspect et la destination de l'ensemble des locaux du "PACIFIC".

L'emplacement et la configuration des parties privatives vendues ne seront définitivement arrêtés que dans les actes de vente auxquels demeurera annexé chaque fois un plan particulier ou qui se référeront à un plan type.

Les parties privatives sont désignées dans le présent règlement par le terme générique "local privatif".

Article 6 - Etendue de la propriété privative

La détermination des parties privatives est donnée à titre indicatif dans la "Description générale des bâtiments" et aux divers plans annexés au présent règlement.

L'Association momentanée Place Saint-Josse peut, sous le contrôle et la direction de l'architecte de l'immeuble, même au cours des travaux, changer la composition des parties privatives pour autant qu'elle respecte les droits acquis par des copropriétaires, l'aspect et la destination de l'ensemble des locaux du "PACIFIC".

L'emplacement et la configuration des parties privatives vendues ne seront définitivement arrêtés que dans les actes de vente auxquels demeurera annexé chaque fois un plan particulier ou qui se référeront à un plan type.

Les parties privatives sont désignées dans le présent règlement par le terme générique "local privatif".

Article 6 - Etendue de la propriété privative

La détermination des choses privées peut être fondée sur le critère suivant : tout ce qui est affecté à l'usage privé d'un propriétaire est privé; autrement dit, sont de propriété privative toutes les choses qui ne sont pas affectées à l'usage commun.

Dans le cadre de ce principe, sont choses privées : le plancher, parquet ou revêtement du sol, le revêtement (plafonnage du plafond; les enduits et revêtements des murs avec le plafonnage et la décoration intérieure; les cloisons intérieures avec leurs portes; les fenêtres et porte-fenêtres sur la voie publique ou sur cour, avec leur garde-corps s'il en existe; les stores et persiennes; les parties vitrées des portes et fenêtres; les portes palières, les vitrines; les installations électriques et sanitaires particulières; les canalisations et radiateurs du chauffage central (sous réserve de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de l'installation générale, le revêtement des terrasses et balcons, dans la mesure où la jouissance en est privative; de façon générale, tout ce qui est à l'usage personnel et exclusif d'un propriétaire, à l'intérieur du local privatif ou même à l'extérieur de ce local comme par exemple les compteurs particuliers et les canalisations particulières des eux-gaz-électricité-téléphone-téléphonie sans fil-parlophone-ouvre-portes, etc.).

Article 7 - Droits sur les choses privées.

§ 1- Parties privatives proprement dites.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, dépendances comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les autres parties communes et les locaux des autres copropriétaires, sous réserve de ce qui est dit ci-avant de l'intervention de l'architecte de l'immeuble.

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

c) Le ou les copropriétaires de locaux contigus, au même niveau ou à des niveaux différents, peuvent à tout moment changer à leur gré la composition de leurs locaux privatifs à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées la totalité des quotités dans les parties et les dépenses communes attribuées aux locaux primitifs. Cette transformation pourra se faire sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble sans devoir recourir aux formalités prescrites par le paragraphe suivant, pour autant bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

Cette autorisation existe même si les locaux à réunir font partie de groupes différents.

§ 2- Parties communes à l'intérieur d'un bien privatif

Les travaux de modification à des parties communes à l'intérieur d'un bien privatif ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des voix.

Le coût de ces travaux incombera au copropriétaire qui les fait exécuter, sauf autorisation contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

Le tout sous réserve de ce qui a été dit ci-avant de l'intervention de l'architecte de l'immeuble.

§ 3- Téléphone-TSF-Télévision-Radiodistribution

Le téléphone peut être installé dans les parties privatives; il en est de même des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision. Le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la TSF ou la télévision des tubes spéciaux pour le téléphone, la radiodistribution ou la télédistribution, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre mais qui serait de caractère privé.

Il est précisé qu'en ce qui concerne la télévision, les copropriétaires devront obligatoirement se servir soit de l'antenne collective, soit du système de télédistribution, à l'exclusion de toute antenne apparente de la rue, de caractère privé.

§ 4- Mitoyennetés

Les hourdis, murs et cloisons séparant des locaux privatifs - s'ils ne sont pas de communauté générale - c'est-à-dire "portant" sont mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Il en est de même des hourdis et murs séparant des locaux de groupes différents.

§ 5- Biens de dépendances

Il existe dans le complexe "PACIFIC" des locaux privatifs auxquels peuvent être rattachées des quotités dans les parties communes mais qui ont le caractère de dépendances d'autres éléments privatifs.

Ces biens de dépendance ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'autres biens dans le complexe.

Il en est notamment ainsi des caves ou des locaux du sous-sol intermédiaire et du niveau mezzanine qui ne sont accessibles que par d'autres locaux privatifs de l'immeuble.

§ 6-Terrasses-balcons, toitures-terrasses, jouissance privatives, aménagements publicitaires

1. Les terrasses devant les appartements sont en principe choses communes mais la jouissance privative et exclusive de ces terrasses appartient aux locaux qu'elles desservent. Les occupants des locaux desservis devront en cas d'intérêt commun laisser à tout service public et en cas d'incendie à toute autre personne, le libre accès à ces terrasses.

Le revêtement de ces terrasses est chose privée et son entretien incombe au local privatif qui en a la jouissance.

2. La toiture-terrasse surmontant la Tour et le Triangle de même que les toitures-terrasses aux étages inférieurs comme par exemple celles surmontant en partie le troisième étage sont choses communes.

L'association momentanée Place Saint-Josse se réserve, en ce qui concerne ces terrasses, soit d'y placer et exploiter toutes installations à caractère publicitaire, soit d'en rattacher la jouissance privative et exclusive à tel ou tel élément privatif déterminé, soit d'y créer un ou plusieurs locaux privatifs.

A.- Aménagement publicitaire.

Le droit d'exploiter sur ces terrasses des aménagements publicitaires quelconques pourra être exercé par l'Association momentanée Place Saint-Josse elle-même ou concédé par elle à des tiers. La publicité ne pourra cependant être faite pour une marque concurrente à celle exploitant la station-service prévue dans le Groupe IV.

Les installations dont il s'agit seront placées aux frais et risques exclusifs de celui qui les installera, conformément aux règles de l'art et de façon à éviter tout danger et toute nuisance pour les occupants de l'immeuble et spécialement pour ceux des étages au-dessus desquels elles seront établies.

L'installateur de ces aménagements assurera l'entière responsabilité de ces installations à tous points de vue notamment en ce qui concerne les accidents, l'incendie, etc. ; il supportera personnellement tout supplément de charges que l'existence de ces installations pourrait entraîner pour le complexe tout entier ou pour le Groupe dont elles dépendront, comme par exemple la majoration de la prime d'assurance incendie.

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

Les plans de ces diverses installations devront recevoir l'agrément préalable de l'architecte de l'immeuble et de toutes les autorités compétentes.

B. - Jouissance privative et exclusive

Les toitures-terrasses dont la jouissance privative et exclusive sera rattachée à certains locaux privatifs déterminés pourront recevoir n'importe quelle affectation compatible avec le standing général du complexe et les règlements des autorités compétentes (comme par exemple jardins privés ou affectés à une exploitation commerciale - terrasses de débits ou restaurants, etc.).

L'attribution de la jouissance privative et exclusive de tout ou partie de ces terrasses entraîne pour son bénéficiaire les obligations corrélatives suivantes :

- Celles de procéder, à ses frais, à l'aménagement de la terrasse sur laquelle s'étendra son droit privatif et exclusif;
- Celle d'assurer son entretien en ce compris les grosses réparations;
- Celle enfin de prendre les mesures utiles pour éviter tous dégâts que pourrait occasionner l'exercice de son droit, notamment aux constructions en dessous de la terrasse et, le cas échéant, de répondre des dégâts occasionnés du chef de cette jouissance.

§ 7- Aménagements publicitaires au rez-de-chaussée

Au rez-de-chaussée, l'Association momentanée Place Saint-Josse se réserve le droit de placer et d'exploiter toutes installations, à caractère publicitaire, au niveau du rez-de-chaussée, sur les surfaces situées entre les colonnes longeant la rampe d'accès au parking le long de la rue Debruyne.

Les dispositions prévues au § 6, alinéa A ci-avant, relatives aux aménagements publicitaires sur les terrasses, seront d'application.

§ 8- Halls-Déménagements-Installations sanitaires

Les halls et dégagements desservant plusieurs locaux privatifs sont en principe communs comme il sera précisé ci-après.

Mais ils perdront ce caractère et seront susceptibles d'une jouissance privative dès le moment où tous les locaux desservis appartiendront à un même propriétaire, le critère d'usage commun cessant d'exister dans cette hypothèse.

SECTION 2

COPROPRIETE

Article 8 - Etendue de la copropriété

Les choses affectées à l'usage commun des divers étages ou parties d'étages sont réputées communes dit le § 11 de l'article 577bis.

C'est ce critère d'affectation "à usage commun" qui est déterminant du caractère commun d'une chose ; seules les choses affectées à l'usage commun sont communes : toutes les autres choses sont privées.

Article 9 - Parties communes générales - Parties communes particulières

Il existe deux sortes de parties communes :

- Les parties communes générales : qui ressortissent à l'ensemble du complexe;
- Les parties communes particulières : qui ressortissent à chacun des groupes en particulier, à un ou plusieurs de ces groupes ou à une ou plusieurs parties de ces groupes.

Les parties communes appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont rattachées, à titre d'accessoires, aux divers locaux privatifs à concurrence d'une fraction déterminée.

Article 10 - Parties communes générales

C'est la notion de service ou d'utilité à l'ensemble du complexe qui sert de critère pour déterminer si une partie commune est générale ou particulière; en cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'architecte de l'immeuble.

Sont notamment parties communes générales : le terrain constituant l'assiette de l'immeuble, en ce compris les volumes affectés aux parkings en dessous de la voirie, tout ce qui regarde l'ossature du bâtiment, savoir : les fondations, les colonnes, les poutres en béton armé; les gaines et souches des cheminées de chauffage, aérage et autres pour autant qu'elles soient générales; le réseau général d'égoûts, comprenant les chutes et ventilations principales aériennes ou souterraines; les conduites et canalisations générales de toutes natures (eau-gaz-électricité-chauffage central) avec leur machinerie; les locaux d'administration générale, de façon générale, toutes les choses qui ne sont pas de communauté particulière ou privatives mais qui sont au contraire communes d'après la loi ou les usages, pour autant qu'elles servent à l'ensemble du complexe et des divers Groupes qui le composent indistinctement.

Article 11 - Parties communes particulières

Les parties communes particulières sont, au contraire, des parties communes servant à l'usage exclusif d'un seul Groupe du bâtiment.

Ce sont, par exemple, les murs de façade, les ornements extérieurs des façades, fenêtres et terrasses; les halls, couloirs, dégagements, cages d'ascenseurs et d'escaliers servant à un Groupe déterminé; les installations particulières de chauffage, eaux froide, eau chaude, gaz, électricité, etc. ; les raccordements des divers groupes aux conduites et canalisations générales; les chutes des vide-poubelles; les locaux des compteurs particuliers.

Des parties communes peuvent enfin être particulières à deux ou plusieurs groupes ou parties de deux ou plusieurs groupes.

La composition des parties communes, telle qu'elle est donnée à la Description générale des bâtiments n'a rien de définitif; elle pourra être modifiée même au cours des travaux en exécution des règlements des autorités compétentes ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière des divers locaux.

Seule est immuable la configuration des parties vendues, telle qu'elle résultera du plan annexé à l'acte de vente ou du plan type auquel cet acte se référera.

L'assemblée générale des copropriétaires du Groupe I (Tour) a confirmé en date du sept mai mil neuf cent quatre vingt sept que les éléments bois de la façade de l'immeuble, en ce inclus les châssis fenêtres, étaient réputés parties communes particulières au Groupe I et que leur entretien était de la compétence exclusive de l'assemblée générale des copropriétaires du Groupe I.

Article 12 - Toitures-terrasses

Les toitures-terrasses sont choses communes, sans préjudice à ce qui est dit ci-avant en ce qui concerne leur utilisation éventuelle à des fins privées.

Toutes les toitures-terrasses, quel que soit l'étage où elles se trouvent, sont de communauté générale.

Article 13 - Division en quotités; immutabilité de cette division

Les parties communes aussi bien générales que spéciales sont divisées en quotités attribuées aux diverses parties privatives.

Cette attribution est acceptée par tous comme immuable et cela quelles que soient les modifications ultérieures des parties privatives par amélioration, embellissements, dégradation ou autrement.

Elles ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime de tous les copropriétaires.

Article 14 - Division des parties communes générales

Les parties communes générales sont divisées en trente millièmes.

Ces trente millièmes sont répartis entre les divers groupes comme suit :

Groupe I : les Appartements	21.000/30.000
Groupe II : les Magasins de la Tour	3.500/30.000
Groupe III : les Parkings	1.500/30.000
Groupe IV : le Triangle	4.000/30.000

30.000/30.000

Cette répartition des quotités dans les parties communes générales entre les quatre Groupes est immuable, elle ne peut être modifiée que de l'accord unanime de tous les Groupes. Au sein de chaque Groupe, la répartition des quotités peut être modifiée s'il y a accord unanime des copropriétaires du Groupe intéressé.

Article 15 - Attribution des quotités dans les parties communes générales

Chaque acte de vente déterminera la fraction de quotités dans les parties communes générales attribuées à l'élément privatif vendu. Mais en aucune façon l'ensemble des quotités attribuées aux divers éléments privatifs d'un Groupe ne pourra dépasser l'allocation ci-dessus prévue au profit de ce Groupe tout entier.

Article 16 - Division des parties communes spéciales

Les quotités dans les parties communes générales attribuées à chacun des groupes sont elles-mêmes subdivisées au sein de chacun de ces Groupes entre les divers éléments qui le composent. C'est ainsi que les quotités réservées au Groupe I (les Appartements) sont subdivisées entre les divers locaux qui le composent et deviennent ainsi des quotités dans les parties communes spéciales au Groupe I (les Appartements).

Cette subdivision a lieu de façon à ne pas modifier le numérateur de la fraction de quotités dans les parties communes générales attribuées à un élément privatif : ce numérateur reste constant, qu'il s'agisse de parties communes générales ou de parties communes spéciales.

Seul le dénominateur change : au dénominateur 30.000 est substitué le nombre global des quotités attribuées au groupe dont fait partie l'élément privatif envisagé.

Article 17 - Indivision forcée - Droits réels

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

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

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

Article 18 - Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille

A - Généralités

L'Association momentanée Place Saint-Josse a été amenée fréquemment à établir à charge de l'un ou de l'autre des groupes au profit des autres et même dans chacun de ces groupes, sur certaines éléments au profit des autres, un état de choses qui constituerait une servitude si les fonds appartenaient à des propriétaires différents.

Le présent Règlement général de copropriété opérant la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance dès la vente d'un local privatif à un tiers et trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 592 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi : des vues et jours; des communautés d'escaliers, ascenseurs, chauffage, ventilation, écoulement des eaux pluviales et résiduaires, chutes des vide-poubelles, conduites d'eau, gaz, électricité, téléphone, etc.; de l'utilisation des parties communes pour l'éclairage, la ventilation, l'insonorisation de locaux privatifs; du passage et placement des tuyauteries, appareils et installations de toutes sortes nécessaires à l'exploitation d'un local; du placement de tanks à mazout, de pompes pour eaux résiduaires, et de façon générale de toutes les communautés ou servitudes établies sur un groupe au profit des autres ou au sein d'un même groupe sur un élément au profit des autres, que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux. Cette notion de servitude peut même exister sur un élément d'un groupe au profit d'un élément d'un autre groupe.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront obligatoirement déferés à l'arbitrage de l'architecte de l'immeuble; ses décisions seront souveraines et à l'abri de tous recours, tant ordinaires qu'extraordinaires.

B - Servitudes de passage

1) Certains emplacements pour voitures des deuxième et troisième sous-sols (fonds servant) sont grevés, à titre perpétuel et gratuit, au profit des autres emplacements ainsi que des caves et réduits (fonds dominant), d'une servitude de passage pour piétons, à l'effet de permettre l'accès aux escaliers et ascenseurs ainsi qu'aux sorties du parking;

2) En outre, toujours aux niveaux des deuxième et troisième sous-sols, un certain nombre d'emplacements pour voitures sont enclavés par d'autres emplacements.

En conséquence, ces emplacements enclavés - ci-après énumérés - (fonds dominants) bénéficient à titre perpétuel et gratuit, à charge des emplacements ci-après énumérés (fonds servants) d'une servitude de passage pour piétons et véhicules à l'effet de permettre l'accès aux emplacements enclavés, savoir :

a) Deuxième sous-sol :

Fonds servants :

- Emplacement n° 5 grevé au profit
- Emplacement n° 12 grevé au profit
- Emplacement n° 17 grevé au profit
- Emplacement n° 43 grevé au profit
- Emplacement n° 46 grevé au profit
- Emplacement n° 49 grevé au profit
- Emplacement n° 50 grevé au profit
- Emplacement n° 51 grevé au profit
- Emplacement n° 52 grevé au profit
- Emplacement n° 63 grevé au profit
- Emplacement n° 64 grevé au profit
- Emplacement n° 65 grevé au profit
- Emplacement n° 66 grevé au profit
- Emplacement n° 69 grevé au profit
- Emplacement n° 70 grevé au profit
- Emplacement n° 71 grevé au profit

Fonds dominants :

- de l'emplacement n° 4;
- de l'emplacement n° 15;
- de l'emplacement n° 18;
- de l'emplacement n° 42;
- de l'emplacement n° 45;
- de l'emplacement n° 80;
- de l'emplacement n° 81;
- de l'emplacement n° 82;
- de l'emplacement n° 83;
- de l'emplacement n° 86;
- de l'emplacement n° 87;
- de l'emplacement n° 88;
- de l'emplacement n° 89;
- de l'emplacement n° 90;
- de l'emplacement n° 91;
- de l'emplacement n° 92.

b) Troisième sous-sol :

Fonds servant :

Fonds dominants :

- Emplacement n° 174 grevé au profit de l'emplacement n° 173;
- Emplacement n° 181 grevé au profit de l'emplacement n° 184;
- Emplacement n° 186 grevé au profit de l'emplacement n° 187;
- Emplacement n° 212 grevé au profit de l'emplacement n° 211;
- Emplacement n° 215 grevé au profit de l'emplacement n° 214;
- Emplacement n° 218 grevé au profit de l'emplacement n° 249;
- Emplacement n° 219 grevé au profit de l'emplacement n° 250;
- Emplacement n° 220 grevé au profit de l'emplacement n° 251;
- Emplacement n° 221 grevé au profit de l'emplacement n° 252;
- Emplacement n° 224 grevé au profit de l'emplacement n° 253;
- Emplacement n° 229 grevé au profit de l'emplacement n° 254;
- Emplacement n° 232 grevé au profit de l'emplacement n° 255;
- Emplacement n° 233 grevé au profit de l'emplacement n° 256;
- Emplacement n° 234 grevé au profit de l'emplacement n° 257;
- Emplacement n° 235 grevé au profit de l'emplacement n° 258;
- Emplacement n° 238 grevé au profit de l'emplacement n° 259;
- Emplacement n° 239 grevé au profit de l'emplacement n° 260;
- Emplacement n° 240 grevé au profit de l'emplacement n° 261.

Pour le cas où, faisant usage de la faculté prévue ci-après les propriétaires des emplacements enclavés clôtureraient ceux-ci pour en faire des caves ou réduits, c'est la servitude de passage pour piétons prévue sub 1) ci-avant qui sera d'application :

3) Sous réserve de ce qui est ci-dessous, les propriétaires ou occupants des emplacements grevés, ne pourront mettre aucune entrave à l'exercice de ces servitudes, les propriétaires ou occupants du fonds dominant, étant de leur côté responsable de tous dégâts occasionnés par leur fait aux véhicules stationnant sur les emplacements grevés.

Toutes les contestations qui pourraient surgir quant à l'exercice de ces servitudes seront tranchées souverainement et sans appel par le gérant.

Ces servitudes sont toutefois consenties sous réserve du droit pour les propriétaires des emplacements, en ce compris l'Association momentanée Place Saint-Josse, pour les emplacements dont elle restera propriétaire, de clôturer ceux-ci pour en faire des boxes, des caves ou réduits; ce droit de clôturer les emplacements devra toutefois être soumis préalablement à l'accord de l'architecte du complexe qui se prononcera souverainement et sans appel tant sur le principe de cloisonnement que sur les modalités de celui-ci.

Article 19 - Servitude de passage

La galerie couverte du rez-de-chaussée est frappée comme fonds servant à titre perpétuel et gratuit d'une servitude de passage pour piétons, de jour et de nuit, au profit de l'ensemble des locaux privatifs composant le complexe "PACIFIC".

CHAPITRE IV

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Section première

Généralités

Article 20

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

Article 21 - Des Assemblées

Il existe deux sortes d'assemblées :

- Les Assemblées générales particulières à chaque groupe de bâtiments réunissent tous les copropriétaires de ce groupe : elles sont compétentes pour toutes les questions d'intérêt commun particulières à ce groupe;

- L'Assemblée générale plénière réunissant les membres des bureaux des assemblées particulières; elle est exclusivement compétente pour les dépenses et les travaux afférents aux parties communes générales telles que ces parties ont été définies ci-avant et pour toutes les questions d'intérêt général.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est ou non de la compétence de l'Assemblée générale, la décision sera prise par la gérance à laquelle est exclusivement réservé le droit de convoquer cette assemblée générale plénière.

Des Assemblées particulières à deux ou plusieurs groupes peuvent délibérer conjointement sur des questions d'intérêt commun à ces groupes.

Article 22 - Pouvoirs de l'Assemblée

L'Assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires présentes, représentés ou absents; l'assemblée générale, tous les copropriétaires du complexe "Le PACIFIC" indistinctement; l'assemblée particulière, tous les copropriétaires du groupe.

Section deuxième

L'assemblée générale particulière

Article 23 - Assemblée statutaire

L'Assemblée particulière statutaire se tient d'office chaque année au lieu indiqué dans la convocation, le troisième mardi du mois de mars de chaque année à quinze heures pour le Groupe II, à seize heures pour le Groupe III, à dix sept heures pour le Groupe IV, et à dix neuf heures pour le Groupe I.

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

Article 24 - Assemblée extraordinaire

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

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant au moins un cinquième des parties communes.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'Assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires, dûment mandaté par tous ceux qui exigent la réunion dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Article 25 - Convocation

Sauf le cas d'urgence à motiver au procès-verbal de la réunion, les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée à la poste; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au copropriétaire.

Si une première Assemblée n'est pas en nombre, une seconde Assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins et de huit jours francs au plus.

Article 26 - Ordre du jour

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

Article 27 - Composition

L'Assemblée particulière 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 copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées, mais y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

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

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

A l'exception du gérant et des personnes morales, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire; le mandataire ne peut, en tout état de cause représenter que des copropriétaires non présents.

Les époux peuvent d'office représenter leur conjoint, sans mandat.

Tout mandat devra être écrit et stipuler expressément l'ordre du jour à moins qu'il ne s'agisse d'un mandat général.

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-propiétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux Assemblées avec voix

consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'Assemblée, à défaut de quoi, ces copropriétaires n'auront pas voix délibérative.

Article 28 - Président

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

La présidence de la première Assemblée est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 29 - Bureau

Le Bureau est composé du président et de deux assesseurs et, à défaut du président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

Le Bureau ainsi formé désigne un secrétaire, qui peut être pris hors de l'Assemblée; ce secrétaire sera en principe le gérant.

Ce Bureau porte également le nom de Conseil de gérance, dont les attributions seront précisées ci-après.

Article 30 - Liste de présence

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

Article 31 - Validité des délibérations

L'Assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires du groupe sont présentes, représentés ou dûment convoqués.

Pour que les délibérations soient valables, l'Assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires, possédant ensemble plus de la moitié des voix.

Si l'Assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle Assemblée sera convoquée dans le délai ci-avant réduit à cinq jours au moins et huit jours francs au plus avec le même ordre du jour et délibérera valablement quels que soient le nombre de copropriétaires présents et le nombre des quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Article 32 - Nombre de voix

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

Article 33 - Majorités

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent Règlement.

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

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

Lors de cette deuxième Assemblée réunie avec le même ordre du jour, dans le délai abrégé, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

De façon générale et sauf stipulation contraire, les décisions relatives à la jouissance des choses communes seront prises à la majorité simple des voix de groupe, celles relatives au gros-oeuvre, au style et à l'harmonie de l'immeuble et celles modifiant le présent Règlement à la majorité des trois quarts des voix et celles modifiant la répartition des quotités dans les choses communes à l'unanimité des voix.

Article 34 - Registre des délibérations - Extraits

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

Lorsqu'elles modifient le présent Règlement ou la répartition des quotités dans les choses communes, les délibérations doivent être constatées dans un procès-verbal notarié soumis à la transcription.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement de celui-ci à l'endroit désigné par l'Assemblée pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde; il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

Article 35 - Groupe, propriété d'un seul copropriétaire

Si les quotités attribuées par le présent Règlement appartiennent à un seul propriétaire, celui-ci constituera un "Bureau" composé de trois membres, comme il est prévu ci-avant.

Ce Bureau, dans cette hypothèse, exercera à la fois les fonctions dévolues à l'Assemblée particulière et au Bureau proprement dit du Groupe et représentera celui-ci dans ses rapports avec la gérance, les autres groupes et leurs Bureaux et auprès de l'Assemblée Générale plénière.

Section troisième - L'ASSEMBLEE-GENERALE PLENIERE

Article 36 - L'Assemblée générale plénière.

L'Assemblée générale plénière dont la compétence exclusive a été établie ci-avant se réunit sur convocation de la gérance qui a seule qualité pour la convoquer.

Elle se compose des membres du Bureau (président et assesseurs) de chacun des groupes qui en sont membres de droit; la gérance y est également représentée avec voix consultative seulement si elle n'est pas membre de droit.

Sauf le cas d'urgence à motiver au procès-verbal de la réunion, la convocation contenant l'ordre du jour est adressée sous pli recommandé à la poste aux membres du Bureau de chaque groupe trente jours francs d'avance de façon à permettre à ceux-ci de réunir entretemps l'Assemblée particulière de leur groupe.

Cette Assemblée particulière réunie et délibérant comme prévu ci-avant sur les points portés à l'ordre du jour de l'Assemblée générale donnera mandat impératif à ses délégués de voter à cette Assemblée dans un sens déterminé.

L'Assemblée générale est présidée par le président du Groupe I, assisté des présidents des autres Groupes comme assesseurs; le Bureau est complété par un secrétaire qui est en principe le gérant.

Elle n'est valablement constituée que si tous ses membres sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Elle peut délibérer valablement, quel que soit le nombre des quotités dans les parties communes générales représentées. Les délégués de chaque groupe votent en bloc pour le nombre total des quotités dans les parties communes attribuées à leur groupe.

L'Assemblée générale plénière statutaire, qui a notamment pour objet l'approbation des comptes de la gérance, se réunit chaque année dans l'agglomération bruxelloise immédiatement après les Assemblées statutaires particulières; elle donne le quitus général à la gérance.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'Assemblée générale plénière est convoquée par la gérance, chaque fois que celle-ci le juge opportun ou lorsqu'elle en est requise par le Bureau d'un groupe au moins.

Pour le surplus, l'Assemblée générale plénière se réunit, délibère et décide en conformité aux usages dans les Assemblées délibérantes et aux règles arrêtées ci-avant pour l'Assemblée particulière pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans le présent article.

Section Quatrième - LA GERANCE

Article 37 - Principe

L'administration et la surveillance du complexe "PACIFIC", de même que l'exécution des décisions des Assemblées sont confiées à la gérance.

La gérance est composée de un ou plusieurs gérants choisis par l'Assemblée générale plénière parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Si la gérance est confiée à une personne morale, celle-ci désignera un organe dûment mandaté qui la représentera vis-à-vis des tiers et des copropriétaires; c'est cet organe qui est désigné dans le présent Règlement sous le nom de "le gérant".

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités dans les parties communes générales en fait les fonctions; en cas d'égalité, ce droit est dévolu au plus âgé.

La mission de la gérance est salariée; le montant de sa rémunération est fixé par l'Assemblée générale plénière.

Dans l'accomplissement de cette mission, la gérance peut s'attacher les concours rémunérés qu'elle jugera indispensables (employés, surveillants, femme d'ouvrages, concierges, liftiers, chauffeurs, etc.) sous le contrôle des Conseils de gérance.

Elle peut également édicter des Règlements d'ordre intérieur ou de la police intérieure, chaque fois qu'elle le jugera opportun ou que la nécessité s'en fera sentir.

Article 38 - Mission

La gérance a une double mission.

Mission de police intérieure dans les accès, galeries et dégagements. Elle doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Elle pourra, dans ce but édicter un règlement obligatoire pour tous les occupants du complexe sur la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des magasins, cages d'escaliers et des ascenseurs, l'éclairage, etc. ; elle pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

Mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les parties communes. Elle doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) Veiller au bon entretien de l'immeuble : il en est notamment ainsi du nettoyage et balayage de la galerie couverte, de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs et de façon générale de tous les locaux communes, qu'ils soient ou non accessibles au public; elle procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par le Conseil de gérance en l'Assemblée;

b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage-chauffage-ascenseurs-distribution d'eau chaude et froide-enlèvement des immondices);

c) Engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien et d'assurance; le personnel employé par la gérance ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures, il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord de la gérance, aux frais et risques du copropriétaire intéressé;

c) Procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinées à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers du complexe tels par exemple l'installation de montres-contrôle de pointage pour le passage des surveillants; installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier; installations de bouches d'incendie; sorties de secours et extincteurs; placement de plaques indicatrices lumineuses ou non renseignant l'emplacement de certains locaux même privés lorsqu'elle le jugera nécessaire, etc.;

e) Désigner l'architecte de l'immeuble dans le cas où l'auteur des plans serait dans l'impossibilité d'exercer cette fonction;

f) Instruire les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ainsi que les contestations entre copropriétaires, faire rapport au Conseil de gérance et à l'Assemblée qui décidera des mesures à prendre; elle devra en cas d'urgence prendre elle-même toutes les mesures conservatoires nécessaires;

g) Souscrire tous contrats d'assurances;

h) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes;

i) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après;

j) Présenter trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier et, annuellement, aux Assemblées statutaires, les comptes généraux.

Le tout sous le contrôle et la surveillance des Conseils de gérance.

Article 39 - Gérance statutaire

L'Association momentanée Place Saint-Josse se réserve le droit de désigner le premier gérant qui exercera la gérance dans les limites et avec les pouvoirs établis ci-avant.

Le gérant ainsi désigné par l'Association momentanée sera un "gérant statutaire" en ce sens que la gérance ne pourra lui être retirée que pour motif grave.

Section cinquième - LE CONSEIL DE GERANCE

Article 40 - Conseil de gérance

Le Bureau de chaque Assemblée particulière constitué comme il est dit ci-avant et complété par le gérant - qui y assiste avec voix consultative à moins qu'il n'en soit déjà membre à un autre titre - forme le Conseil de gérance de chaque groupe. Ce Conseil n'existe qu'à l'échelon des groupes.

Il a pour mission, la surveillance et la gestion du gérant, l'examen des comptes de celui-ci sur lesquels il fait rapport à l'assemblée particulière et la décision à prendre en ce qui concerne les réparations indispensables mais non urgentes.

Il doit veiller essentiellement à ce que les dépenses communes soient réduites dans toute la mesure du possible.

Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix. Pour le surplus, son fonctionnement est régi par les règles en usage dans les conseils d'administration des sociétés anonymes.

CHAPITRE V

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Section première - GENERALITES

Article 41 - Principes

Les charges communes comprennent, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre dans le complexe "LE PACIFIC".

Il y a des charges communes générales et des charges communes particulières suivant qu'elles sont relatives à l'ensemble du complexe ou à l'un des groupes de bâtiments; il peut même y avoir des charges communes relatives à plusieurs groupes du complexe.

Le principe de base est qu'une dépense doit être supportée par le groupe ou le bloc auquel elle profite.

C'est ainsi que doivent notamment être considérées comme :

A. CHARGES COMMUNES GENERALES

- a) Les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales;
- b) Les frais d'administration générale;
- c) Les frais de chauffage pour autant qu'il soit général;
- d) Les primes d'assurances d'intérêt général.

B. CHARGES COMMUNES PARTICULIERES

- a) Les frais d'entretien des parties communes particulières;
- b) Les primes d'assurances particulières à chaque groupe;
- c) Les frais de chauffage, pour autant qu'il soit particulier à un groupe; les frais des ascenseurs et autres appareils pour autant qu'ils soient particuliers à un groupe;
- d) Les frais de consommation et d'entretien de la distribution d'eau chaude et froide.

Article 42 - Répartition

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes.

La participation à ces dépenses est obligatoire pour tous les locaux indistinctement, sauf les exceptions établies ci-après.

Le propriétaire d'un local privatif est tenu au paiement de sa quote-part de dépenses avec stipulation de solidarité et d'indivisibilité entre ses ayants droit à tous titres; s'il existe plusieurs propriétaires indivis d'un local, la solidarité et l'indivisibilité seront de droit entre eux ainsi qu'entre usufruitier et nu-propriétaire.

Ce régime de répartition entre tous les copropriétaires a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autres que celles prévues ci-après.

L'Assemblée peut, à tout moment, décider l'installation d'un compteur particulier pour n'importe quel service (eau, gaz, électricité, chauffage, ventilation, distribution d'eau chaude) dans n'importe quel local privatif ou dans un groupe intéressé qui supportera, outre les frais d'installation et de location de ce compteur, la consommation individuelle.

Le rapport entre l'index relevé à ce compteur particulier et la dépense totale afférente au service envisagé sera souverainement établi par l'installation de ce service.

Article 43 - Modifications-Difficultés

L'Assemblée peut, à tout moment, adopter à la majorité des trois quarts des voix, pour tous les services généraux, tout mode de répartition autre que celui arrêté dans le présent Règlement.

Toutes les difficultés qui pourraient naître en ce qui concerne la répartition des dépenses communes seront tranchées souverainement par la gérance qui prendra au préalable l'avis de l'architecte de l'immeuble et, le cas échéant, celui de l'installateur du service intéressé.

SECTION DEUXIEME - SERVICES GENERAUX

Article 44 - Service de nettoyage des parties communes - Eclairage

Le nettoyage des parties communes sera assuré par les soins de la gérance, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

La participation aux frais de nettoyage et d'éclairage de la galerie couverte est une dépense commune générale incombant à tous les groupes; à moins que ces frais ne soient pris en charge par le pouvoir public intéressé; les frais de nettoyage et d'éclairage des parties communes particulières aux divers groupes seront supportés par le groupe intéressé le tout suivant une ventilation forfaitaire à laquelle la gérance procédera souverainement.

Pour le nettoyage des vitres et des châssis des fenêtres, le dépense sera répartie au prorata de la surface nettoyée.

Article 45 - Eau-Gaz-Electricité-Eau chaude - Chauffage central.

§ 1- Eau

S'il existe des compteurs particuliers, la location du compteur et la consommation incombent au local intéressé.

S'il n'existe pas de compteurs particuliers ou s'il s'agit de communs, les frais (location et consommation) sont répartis entre les locaux desservis au prorata des quotités dans les parties communes. Dans le cas où un copropriétaire ferait un usage abusif d'eau, le Conseil de gérance aura la faculté d'imposer de ce chef, après enquête et souverainement, une pénalité au copropriétaire intéressé; il en sera de même en cas de consommation abusive d'eau chaude.

§ 2- Gaz

Le principe est le même que pour l'eau.

En principe chaque appartement disposera d'un compteur particulier de gaz.

§ 3 - Electricité

Le principe est le même que pour l'eau.

En principe, chaque appartement et chaque magasin dispose d'un compteur particulier.

§ 4 - Eau chaude - Chauffage

Les chaudières, les brûleurs, les circuits et l'équipement central ainsi que de la distribution d'eau chaude, seront installés par une société exploitante, choisie par l'Association momentanée Place Saint-Josse, et resteront la propriété de la dite société; ces installations sont en conséquence exclues des parties communes de l'immeuble.

De l'origine de l'immeuble au trente et un août mil neuf cent quatre vingt trois, cette société installatrice a été exploitante des dites installations et celles-ci ont été exclues des parties communes de l'immeuble.

Le premier septembre mil neuf cent quatre vingt trois, la copropriété a racheté les installations précitées. Dès lors, ces dernières sont parties communes de l'immeuble.

Les frais d'eau chaude et de chauffage seront répartis entre les copropriétaires comme suit :

A. L'eau chaude

Seuls les locaux du groupe I (Tour) sont desservis en eau chaude. La valeur des consommations annuelles en eau chaude sera par conséquent répartie entre tous les biens composant le groupe I sur base du relevé annuel des compteurs individuels.

Le syndic établira la répartition des consommations en eau chaude. Il déterminera le coût estimatif du litre d'eau chaude ainsi que les pondérations à appliquer aux appartements formant coin.

Le tout sous le contrôle du Conseil de gérance du Groupe I.

B. Chauffage

Les frais résultant :

a) de l'entretien et de la maintenance des chaudières, des brûleurs, des circuits de l'équipement du chauffage central ainsi que des boilers;

b) des consommations du fuel;

seront à partir du premier janvier mil neuf cent quatre vingt quatre, répartis entre les copropriétaires comme suit :

les frais mentionnés en a)

entre les Groupes I, II et IV au prorata de leurs quotités dans les parties communes,

les frais mentionnés en b) :

trente pour cent du total des frais du fuel seront annuellement répartis entre tous les Groupes au prorata de leurs quotités dans les parties communes;

septante pour cent des frais du fuel seront annuellement répartis entre les Groupes I, II et IV au prorata de leurs quotités dans les parties communes.

§ 5 - Les ascenseurs

Au point de vue des dépenses afférentes aux ascenseurs, la répartition se fera sur base du principe suivant : toute dépense doit être supportée par le groupe ou le local auquel elle profite exclusivement.

Sur base de ce principe, les charges généralement quelconques d'entretien et de remplacement de l'ascenseur numéro 5 seront supportées par les copropriétaires du Groupe III et les charges des ascenseurs numéros 1 à 4 seront supportées par les copropriétaires du Groupe I.

Les dépenses aussi bien de remplacement que d'entretien seront réparties entre les copropriétaires des divers locaux desservis, à l'exclusion du rez-de-chaussée, proportionnellement à leurs quotités dans les choses communes.

La répartition des dépenses d'entretien sera effectuée souverainement par la gérance sur base des principes arrêtés ci-avant, après consultation de l'architecte de l'immeuble et de l'installateur des ascenseurs.

Article 46 - Impôts

A moins que les impôts relatifs au complexe "PACIFIC" ne soient établis directement sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes.

Article 47 - Responsabilité civile - Assurances

La responsabilité civile du fait du complexe "PACIFIC" incombe à tous les copropriétaires et se répartit entre eux suivant la formule de la copropriété; sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée; tiers ou copropriétaires.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'Assemblée le jugera utile et notamment pour tout accident pouvant arriver au personnel ou provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Une assurance sera contractée pour couvrir les dégâts des eaux.

Les premières polices pourront être souscrites par l'Association momentanée Place Saint-Josse auprès d'une Compagnie belge de premier ordre de son choix, pour une durée de dix ans.

Les primes de ces assurances seront considérées comme dépenses communes.

Pour le surplus, l'assemblée pourra toujours décider de couvrir d'autres risques, supprimer ou modifier les risques couverts et les capitaux assurés.

Article 48 - Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire

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

Section troisième - PAIEMENT DES DEPENSES COMMUNES

Article 49 - Prévision pour les dépenses communes

Comme il est prévu ci-avant, au Chapitre IV, Section troisième "La Gérance", le gérant présente trimestriellement, à chaque copropriétaire, son compte particulier et aux assemblées statutaires annuelles les comptes généraux par année civile.

Mais pour faire face à ces dépenses au cours d'un trimestre, le gérant est autorisé à réclamer une provision aux copropriétaires.

Le montant initial de cette provision est fixé par la gérance sur base de ses évaluations et exigible le jour de la réception, préalablement à la prise de possession du local privatif.

Ultérieurement, le montant de la provision est fixé par le conseil de gérance, pour chaque groupe.

Les provisions trimestrielles pour charges doivent être payés dans les trente jours de la date de diffusion de l'appel de fonds. passé ce délai, les sommes dues produiront de plein droit un intérêt au taux de douze pour cent l'an, calculé depuis l'exigibilité jusqu'au paiement, tout mois entamé étant considéré comme un mois entier.

Article 50 - Moyens de contrainte vis-à-vis du copropriétaire défaillant

Si un copropriétaire ne versait pas la provision réclamée ou ne couvrirait pas la gérance de sa quote-part des dépenses du trimestre écoulé, dans la huitaine du rappel qui lui aurait été adressé sous pli recommandé dans l'un et l'autre cas, le gérant disposera des moyens de contrainte suivants qu'il ne pourra exercer qu'avec l'autorisation du Conseil de gérance, autorisation dont il ne devra pas justifier à l'égard des tiers ou des tribunaux.

VIS-A-VIS DU DEFAILLANT, LE GERANT POURRA :

1) L'assigner en paiements des sommes dues (provision et dépenses effectuées en principal, intérêts, frais et accessoires) devant Monsieur le Juge de Paix du Canton de Saint-Josse-ten-Noode en conformité à l'article 3 - 2^e Code de procédure civile ; l'assignation sera lancée au nom de tous les copropriétaires individuellement, mandat contractuel et irrévocable étant donné par ceux-ci, à cette fin, au gérant aussi longtemps qu'il sera en fonction;

2) Bloquer les services communs de l'appartement (eau-gaz-électricité-eau chaude-chauffage) dans la mesure où cela sera techniquement possible.

Si les dispositifs permettant de bloquer ces services, se trouvaient à l'intérieur du local privatif, le gérant pourra user de tous les moyens de contrainte autorisés par la loi, pour avoir accès à ces dispositifs, en ce compris, le cas échéant, le recours à la force publique.

Toutes les sommes réclamées par le gérant pour compte de la copropriété seront de plein droit productives d'intérêts au taux de 8 % l'an net de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée de rappel dont il est question ci-dessus.

A titre de dommage-intérêts fixés forfaitairement, le copropriétaire défaillant sera redevable envers la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat exposés par elle, ceci sans préjudice à toutes autres condamnations qui seraient comminées contre lui.

Le copropriétaire défaillant sera redevable envers la copropriété, sans préjudice des frais de justice éventuels, :

1° des frais et honoraires du Syndic liés à l'envoi des rappels et à la constitution du dossier en vue d'une procédure judiciaire. Ces frais et honoraires sont forfaitairement fixés comme suit :

- * premier rappel par envoi ordinaire : cinq cents francs
- * deuxième rappel par envoi recommandé : mille francs
- * transmission du dossier à l'avocat : trois mille francs

Il est bien entendu que ces frais et honoraires pourront être adaptés au coût de la vie par une décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

2° des frais et honoraires de l'avocat chargé de la procédure de recouvrement judiciaire".

VIS-A-VIS DES AUTRES COPROPRIETAIRES

Le gérant pourra réclamer à chacun d'eux, en proportion de ses droits dans les choses communes, la quote-part du défaillant dans les sommes nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien des parties communes.

VIS-A-VIS DU LOCATAIRE DU DEFAILLANT (si le local est donné à bail) :

Le gérant pourra toucher lui-même les loyers revenant au copropriétaire défaillant à concurrence des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, sur sa seule quittance; délégation de loyers contractuelle et irrévocable est en effet consentie au profit de la gérance par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété.

Provision sera due sur ce point à la déclaration du gérant - même si le copropriétaire incriminé conteste son compte - et le locataire sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes qui seront quittancées par le gérant.

Article 51 - Fonds de prévision

Le Conseil de gérance pourra également, s'il le juge utile, décider la création d'un fonds de réserve, destiné à faire face à des réparations ou des travaux qui s'avéreraient nécessaires dans l'avenir et qui seraient régulièrement décidés par les organes compétents de la copropriété.

Il déterminera le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation et fixera la quote-part contributive de chacun des copropriétaires.

Le recouvrement de cette quote-part s'exercera suivant les règles établies à l'article qui précède.

Article 52 - Rapports avec les locataires

En principe, la gérance n'a de rapports qu'avec les copropriétaires.

Il a toutefois paru opportun de prévoir certains rapports directs entre la gérance et les locataires.

Les considérations qui vont suivre ne portent en aucune façon atteinte au principe que seuls les copropriétaires sont tenus dans des liens de droit avec la gérance et qu'eux seuls notamment sont obligés au paiement de leur quote-part dans les dépenses communes; ces considérations n'ont d'autre but que de faciliter les relations des copropriétaires, de la gérance et des locataires entre eux.

§ 1 - Etablissement des comptes

Les comptes établis par la gérance comprendront deux parties :

- les dépenses comparables aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation;

- les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives : les frais de gérance seront obligatoirement compris dans cette seconde catégorie.

La division des dépenses en deux catégories ne concerne en droit que les copropriétaires; elle ne préjudicie en rien les rapports entre bailleur et preneur qui seront établis par la convention des parties ou par la loi et les usages.

§ 2 - Envoi des comptes directement aux locataires

La gérance est autorisée, moyennant l'accord écrit du copropriétaire intéressé, à réclamer directement à son locataire la quote-part de tout ou partie des dépenses communes suivant leurs conventions particulières.

Cette autorisation n'a d'autre but que de faciliter le recouvrement des dépenses communes par la gérance; elle ne constitue pas une obligation pour elle ni un droit pour le locataire.

Le copropriétaire intéressé devra en toute circonstance recevoir les comptes dont s'agit et restera tenu de leur paiement envers la copropriété en principal et intérêts avec les pénalités et sous les modalités prévues ci-avant.

Article 53 - Vente d'un local privatif

En cas de vente d'un local, volontaire ou forcée, amiable ou judiciaire, au point de vue de l'obligation aux dépenses communes, l'ancien propriétaire restera tenu envers la copropriété du paiement de sa quote-part des dépenses communes jusqu'à la notification de la cession à la gérance.

Cette notification se fera par lettre recommandée à la poste et comprendra notamment les indications suivantes :

a) Date de l'acte et nom du Notaire qui l'aura reçu;

- b) Identité complète (nom-prénoms-profession-domicile) de l'acquéreur;
- c) Date de prise en charge par l'acquéreur des dépenses communes et des impôts.

La gérance ne sera tenue de libérer la provision versée par le vendeur qu'après apurement complet de ses comptes avec elle et constitution d'une nouvelle provision par l'acquéreur.

Section quatrième - RECETTES COMMUNES

Article 4 - Principe

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

Le principe est le même que pour les dépenses : la recette profite à celui qui la procure. C'est ainsi que s'il s'agit d'une recette provenant de parties communes particulières à un groupe de bâtiments, elle bénéficie aux copropriétaires de ce groupe.

CHAPITRE VI - REPARATIONS ET TRAVAUX

Article 55 - Principe

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par tous les copropriétaires s'il s'agit de choses communes générales ou par les copropriétaires du groupe intéressé s'il s'agit de choses communes particulières à un groupe, et ce, dans la proportion des quotités qui leur sont attribuées dans ces choses communes.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes - réparations non urgentes mais indispensables - réparations et travaux non indispensables.

Ils ne peuvent être entrepris que sous la surveillance et avec l'accord de l'architecte du complexe.

Article 56 - Réparations urgentes

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

Article 57 - Réparations indispensables mais non urgentes

Ces réparations sont décidées par le Conseil de gérance qui sera juge du point de savoir si une réunion de l'Assemblée particulière est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie s'il s'agit de réparations intéressant le complexe "LE PACIFIC" tout entier, la décision sera prise par l'Assemblée générale plénière.

Article 58 - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

Ces travaux et réparations devront être demandés par la gérance ou par des copropriétaires possédant au moins un quart des quotités et seront soumis à une Assemblée extraordinaire plénière ou particulière suivant qu'ils intéressent tous les groupes ou certains d'entre eux.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix.

Article 59 - Modalités

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations et travaux qui auront été décidés d'après les règles qui précèdent. Ils devront donner accès, par leurs locaux, pour toutes ces réparations et travaux, de même que pour le nettoyage et l'entretien des parties communes.

Si les copropriétaires des locaux privatifs ou leurs occupants s'absentent, ils devront, obligatoirement, remettre une clef de leur local à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom, l'adresse et le numéro de téléphone devront être portés à la connaissance du gérant de manière telle que l'on puisse avoir accès à leurs locaux privatifs si la nécessité s'en faisait sentir.

Ce mandataire ne pourra jamais être le gérant.

CHAPITRE VII - SECTION PREMIERE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 60 - Le Groupe I

Le Groupe I est affecté en principe à l'habitation, mais cette notion d'habitation n'est pas exclusive d'une occupation à but lucratif ou même commercial.

Article 61 - Le Groupe II

Les locaux privatifs du Groupe II sont affectés à un usage commercial.

Ils pourront servir, notamment, de magasins, locaux d'administration ou bureaux (banque - agent de change - agence de voyage - services publics), tavernes, bars, restaurants, salles d'expositions, salons de thé, salles de spectacles, institut de beauté, salons de coiffure, dancing, etc., cette énumération était purement exemplative.

Article 62 - Le Groupe III

Le Groupe III est affecté à l'usage de parkings publics ou privés.

Il existe également un certain nombre de caves et de réduits privatifs qui pourront être affectés à l'usage de dépôts.

Article 63 - Le Groupe IV

L'affectation du Groupe IV sera précisée ultérieurement, soit dans un acte de base complémentaire, soit dans un règlement particulier précisant la nature des occupations autorisées.

En principe, ce groupe comprendra notamment une station-service avec ses locaux de dépendances.

Article 64 - Dispositions communes aux groupes

Sous réserve des droits acquis par des tiers, l'Association momentanée Place Saint-Josse pourra établir des règlements particuliers précisant la nature des occupations autorisées dans tel ou tel groupe ou partie de groupe.

SECTION DEUXIEME - REGLEMENTS PARTICULIERS AUX DIVERS GROUPES

Article 65 - Le Groupe I

Les locaux compris dans le Groupe I sont soumis au règlement particulier suivant :

§ 1 - Aspect extérieur

1) Si des rideaux sont placés aux fenêtres ou portes-fenêtres, ils seront de teinte claire et unie de toute la hauteur et largeur des ouvertures.

2) En ce qui concerne les stores, est seul autorisé le placement à l'intérieur de stores du type dit "stores vénitiens" de la couleur autorisée par l'architecte.

3) En dehors des rideaux et stores dont il est question aux deux alinéas qui précèdent, il ne peut y avoir aux fenêtres ou porte-fenêtres rien qui soit visible de l'extérieur : ni marquises, ni enseignes, ni réclames quelconques même pas celles qui seraient imprimées ou gravées dans le verre à vitre.

4) L'architecte de l'immeuble peut, exceptionnellement, accorder des dérogations aux règles qui précèdent dont il sera seul juge et dont il déterminera l'étendue et les modalités.

5) Il sera permis d'apposer sur la porte particulière des locaux privatifs une plaque de modèle et de dimensions admis par la gérance indiquant le nom et la profession de l'occupant.

6) Chaque local privatif disposera d'une boîte aux lettres particulière dans le hall d'entrée; sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et le cas échéant l'étage où se trouve son local privatif; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par la gérance.

§ 2 - Entretien

Les travaux d'entretien aux parties communes sont décidés par l'assemblée particulière.

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à ce que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Ils pourront, le cas échéant, être exécutés aux époques et suivant un plan établi par l'Assemblée particulière.

§ 3 - Ordre intérieur

1) Les parties communes, telles que les halls d'entrée, cages d'escaliers et d'ascenseurs et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps, par les occupants.

Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit; il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque, de bureau ou de ménage.

2) Les tapis, vêtements et linges ne pourront être secoués qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par la gérance.

3) Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir à titre de tolérance que des chats, des chiens et des oiseaux, tous ces animaux étant de petite taille. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, le Conseil de gérance pourra ordonner de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à cette décision, le Conseil de gérance pourra obliger le propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification sous pli recommandé de sa décision, astreinte à verser au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'Assemblée à prendre à la majorité des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des animaux.

4) De façon générale, la gérance pourra, sous le contrôle du Conseil de gérance et de l'Assemblée, établir des règlements intérieurs obligatoires pour tous les occupants de l'immeuble, ainsi notamment pour l'usage des ascenseurs, les heures d'ouverture et de fermeture des portes et toutes autres questions d'intérêt commun.

§ 4 - Moralité - Tranquillité

1) Les copropriétaires, leurs locataires, les employés, gens de service et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

2) Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens de service, de leurs employés, visiteurs ou clients.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil - de télévision et de cinéma sonore est autorisé. Mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

3) S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, notamment de moteurs, ces appareils devront être munis de dispositifs antiparasites efficaces.

§ 5 - Emménagements - Déménagements - Travaux

Les emménagements et déménagements ne pourront être effectués qu'aux jours et heures indiqués par la gérance.

A cette fin, la gérance sera avisée de tout déménagement quinze jours d'avance, sauf le cas d'urgence, et le Conseil de gérance pourra réclamer une indemnité forfaitaire pour frais exceptionnels, dégâts et utilisation excessive des ascenseurs; indemnité qui sera versée au fonds de provision.

Elle pourra s'opposer au déménagement de tout occupant qui n'aurait pas, au préalable, apuré ses comptes avec elle.

Les emménagements et déménagements se feront aux risques et périls de celui qui les accomplit; il devra, le cas échéant, indemniser la copropriété, le ou les copropriétaires intéressés pour les dégâts occasionnés par lui ou par ses préposés.

En cas de travaux à un local privatif, l'entrée et la sortie des matériaux devra se faire dans les conditions arrêtées par la gérance comme prévu ci-avant.

§ 6 - Vente et location

La vente ou la location des locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'aide de placards dont la gérance déterminera le type.

L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisé sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive.

§ 7 - Ventes publiques mobilières

Aucune vente publique d'objets mobiliers quelconques n'est autorisée dans le complexe "PACIFIC". Cette interdiction vise aussi bien les ventes volontaires que les ventes par autorité de justice.

§ 8 - Matières inflammables et dangereuses

Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes.

§ 9 - Enlèvement des immondices

En ce qui concerne l'enlèvement des immondices, les occupants devront obligatoirement se servir des installations de vide-ordures prévues à cet effet.

Aucune poubelle ne pourra être déposée à l'extérieur des locaux, ni de jour ni de nuit.

Article 66 - Le Groupe II

Les locaux compris dans le Groupe II sont soumis au règlement particulier suivant :

§ 1 - Enseignes

Un bandeau court au-dessus de la porte de chaque local privatif, sur toute la largeur de la vitrine; il est destiné à recevoir l'enseigne, qui est obligatoire.

Cette enseigne qui doit être lumineuse, sera raccordée sur le compteur particulier du local; la couleur de l'éclairage sera décidée en accord avec l'architecte du complexe.

Des indications particulières à chaque local, telles par exemple : nature du commerce, numéro du téléphone, adresses de succursales, pourront être établies sur les vitrines mais elles devront obligatoirement être soumises à l'approbation de l'architecte du complexe.

Aucune autre publicité extérieure, fixe ou mobile, ne pourra être établie.

§ 2 - Dispositifs de sécurité

Si des dispositifs de sécurité sont établis, ils seront de type uniforme agréé par l'architecte de l'immeuble.

§ 3 - Boîte aux lettres

Une ouverture pour boîte aux lettres est prévue dans la porte de chaque magasin.

Aucune boîte aux lettres extérieure n'est autorisée, sauf dérogation à accorder par l'architecte du complexe.

§ 4 - Eclairage

Les locaux privatifs recevront tous les jours, en ce compris les dimanches et jours fériés, un éclairage suffisant.

Cet éclairage sera maintenu pour les vitrines et les enseignes après la fermeture des locaux privatifs jusqu'à l'heure qui sera décidée par la gérance.

Cet éclairage sera assuré au minimum jusqu'à 23 heures. Les copropriétaires devront à cet égard se conformer aux directives de la gérance et des services compétents de la commune de Saint-Josse-ten-Noode.

§ 5 - Tenue des locaux

Les locaux privatifs devront être maintenus dans l'état de propreté et de soin qu'exigent l'aspect extérieur de maisons réputées de premier ordre.

Les occupants devront veiller à l'entretien régulier des glaces, des portes et vitrines donnant sur les passages, des seuils et encadrements, des marbres et cuivres et de façon générale de tout ce qui est visible de l'extérieur.

Les marchandises ou objets quelconques ne pourront être exposés qu'à l'intérieur des locaux, rien ne peut être exposé au dehors ni devant la porte ouverte.

Aucun étal extérieur n'est autorisé.

Il est interdit d'annoncer la vente de produits ou marchandises par cris ainsi que de se servir d'amplificateurs ou d'appareils musicaux susceptibles d'être entendus de l'extérieur.

En ce qui concerne les odeurs, les copropriétaires devront, suivant la nature du commerce exploité dans leur local, prendre à leurs frais, toutes dispositions utiles pour l'élimination de toutes odeurs particulières sur des aéras ou gaines de ventilation.

§ 6 - Galerie couverte - Passage - Manifestations

La galerie ouverte devra demeurer constamment libre pour le passage des piétons.

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

Le placement de terrasses devant un magasin sera autorisé exceptionnellement par la gérance si la situation des lieux et la matière du commerce exercé s'y

prêtent; en tout état de cause, l'aménagement de cette terrasse devra être agréé par l'architecte de l'immeuble.

L'Association momentanée Place Saint-Josse se réserve le droit de promouvoir dans la galerie couverte toutes les activités susceptibles de contribuer au bon renom du complexe "PACIFIC" et à la prospérité de ses occupants.

Elle pourra, à cette fin, organiser dans cette voie des festivités de toutes natures et procéder à toutes installations ou aménagements attractifs, publicitaires ou non.

Ces divers ménagements et manifestations ne pourront être organisés qu'avec l'accord de la gérance. Les dépenses et recettes à en provenir feront la perte ou le profit de la société organisatrice, à moins que, sur proposition de cette dernière, les copropriétaires de l'ensemble de la galerie du complexe ne décident à la majorité des trois quarts des quotités, d'en supporter les charges et d'en retirer les bénéfices.

§ 7 - Entrée et sortie des marchandises et fournitures

De façon générale, l'approvisionnement des locaux en marchandises, fourniture et accessoires se fera aux heures et suivant les modalités arrêtées par la gérance.

§ 8 - Suspension d'activité après achèvement complet de l'immeuble

Toute suspension de l'activité commerciale dans un local privatif est en principe interdite.

Dans le cas de force majeure entraînant une suspension de cette activité, l'éclairage du magasin et de la vitrine devra continuer à être assuré, sur simple décision de la gérance.

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

§ 9 - Vente publiques mobilières

Aucune vente publique d'objets mobiliers quelconques n'est autorisée dans les magasins si ce n'est dans les locaux vendus ou loués à des fins déterminées de vente publique. Cette interdiction vise aussi bien les ventes volontaires que les ventes par autorité de justice.

§ 10 - Matières inflammables et dangereuses

Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes.

Si l'exercice d'un commerce exigeait semblable dépôt, une autorisation spéciale pourra être délivrée par la gérance.

Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'après l'octroi des autorisations administratives nécessaires et après que toutes les dispositions auront été prises pour assurer la sécurité du complexe "PACIFIC" et éviter toute nuisance à ses occupants.

La gérance n'assumera aucune responsabilité du chef de l'octroi de cette autorisation.

§ 11 - Enlèvement des immondices

En ce qui concerne l'enlèvement des immondices, celui-ci fera l'objet de dispositions particulières, arrêtées de commun accord entre la gérance et les intéressés.

§ 12 - Dispositions communes avec le Groupe I

Les paragraphes suivants du Règlement particulier aux appartements (Groupe I) sont également applicables au Groupe

III :

§ 5 - Emménagement - Déménagement - Travaux

§ 6 - Vente et location.

Article 67 - Le Groupe III

Les parties privatives du Groupe III étant destinées - à l'exclusion des caves et réduits - à l'usage de parkings, les propriétaires d'emplacements ne pourront y déposer ni laisser séjourner aucun paquet, colis, caisse, réserve de carburant ou objet quelconque, sauf toutefois en cas de cloisonnement de l'emplacement et de sa transformation en box, caves ou réduits, conformément aux dispositions du présent règlement.

Seul le stationnement de voitures particulières ou camionnettes d'un gabarit analogue est autorisé.

Les propriétaires ou locataires d'emplacements ne pourront laisser tourner les moteurs des voitures dans les parkings, le lavage des voitures est interdit.

Les parkings ou une partie de ceux-ci pouvant être affectés à l'exploitation d'un parking rotatif, la société exploitante de ce parking, pourra, en accord avec l'architecte du complexe, établir toutes installations nécessaires à cette exploitation, ainsi que toutes activités connexes à la station-service, qui n'entraîneraient pas de trouble par bruit ou odeur, sans toutefois que ces activités puissent occuper plus de six emplacements de parking.

Toutes les dispositions relatives au fonctionnement de ces parkings, aux accès, aux heures d'ouverture et de fermeture, seront déterminées en ce qui concerne les parkings privés par la gérance, et dans ce dernier cas sous le contrôle du Conseil de gérance et de l'Assemblée particulière du Groupe, délibérant à la simple majorité des voix.

En ce qui concerne les caves et réduits, le § 8 de l'article 65 ci-avant sera d'application.

Article 68 - Le Groupe IV

En ce qui concerne la station-service qui fera partie de ce Groupe, celle-ci devra être exploitée conformément aux usages en cours dans l'agglomération bruxelloise pour des exploitations semblables. L'agencement de la station-service et son aspect seront établis selon ces mêmes usages.

En ce qui concerne les autres locaux privatifs qui composeront ce groupe, un règlement particulier sera établi dans l'acte de base complémentaire relatif à ce groupe qui sera dressé ultérieurement.

SECTION TROISIEME - MONOPOLE D'ACTIVITE

Article 69 - Station-service

Il est interdit d'exploiter une station-service dans le complexe "PACIFIC", à la seule exception des locaux privatifs et emplacements qui seront prévus à cet effet dans le Groupe IV.

Cette interdiction constitue une servitude perpétuelle et gratuite au profit de ces derniers locaux - fonds dominant - grevant tous les autres locaux du complexe, fonds servant.

CHAPITRE VIII - DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Section première

Incendie

Article 70 - Assurance - Risques couverts - Renon - Recours

Pour couvrir les propriétaires contre les risques de destruction totale ou partielle des bâtiments par suite d'incendie et tous risques connexes, une police d'assurance sera souscrite par les soins du gérant, sous réserve de ce qui est dit ci-après, au nom de tous les copropriétaires, auprès d'une même Compagnie ou d'un groupe de Compagnie souscrivant en co-assurance.

Elle couvrira tout l'immeuble, tant les parties privatives que les parties communes contre les risques de l'incendie et les risques connexes, en ce compris le recours des voisins (foudre-explosions-gaz-électricité-dégâts des eaux-frais de déblais-dégâts d'avions-dégâts de tempêtes-risques électriques-chômage immobilier).

En vue de diminuer les possibilités de contestation et de réduire les charges réciproques de l'assurance, les copropriétaires renoncent formellement entre eux à leur droit éventuel d'exercer un recours quelconque pour communication possible de l'incendie dans une partie quelconque de l'immeuble ou aux biens s'y trouvant.

Chaque copropriétaire s'engage à faire renoncer son (ses) locataire(s) et/ou occupant(s) à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsable de cette omission, à tout recours quelconque contre lui-même, les copropriétaires, les locataires de ceux-ci ou occupants de l'immeuble à quelque titre que ce soit pour dommages subis par communication de l'incendie dans une partie quelconque de l'immeuble ou aux biens s'y trouvant.

Il est pourtant, surperflu, de couvrir les recours des locataires et/ou occupants.

La première police sera souscrite par l'Association momentanée Place Saint-Josse auprès d'une Compagnie belge ou d'un groupe de Compagnies de premier ordre de son choix, pour une durée maximum de dix ans.

L'Assemblée pourra, à tout moment, réviser les risques et les capitaux couverts.

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et de signer les contrats nécessaires.

A défaut de quoi, le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 71 - Polices

Chacun des copropriétaires aura droit, à ses frais, à un exemplaire des polices.

Article 72 - Surprimes

Si une surprime et/ou supplément de prime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Il en sera de même de tout tarif particulier à un groupe du complexe; c'est ce groupe qui supportera le supplément de prime.

Article 73 - Utilisation des indemnités

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 dans la proportion de leurs droits dans la copropriété, sauf le recours des copropriétaires 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 mise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leurs parts dans les parties communes.

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

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

Toutefois, au cas où l'Assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas 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 le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes partagées ou licitées.

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

Article 74 - Assurance complémentaire

Il sera toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte personnel, auprès de la même Compagnie et/ou d'un même groupe de Compagnies, une assurance complémentaire à condition d'en supporter les charges et primes.

Ce complément d'assurance pourra notamment couvrir :

- Des capitaux supplémentaires, si le copropriétaire intéressé juge les capitaux souscrits par l'Assemblée insuffisants;
- Des améliorations que ce copropriétaire aura faites à son bien;
- Des risques particuliers.

Ce même droit appartient au copropriétaire de tout un groupe.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté dans le cadre à la fois des obligations imposées dans la police et, s'il s'agit de copropriétaires de tout un Groupe, des prescriptions de l'article 73.

Article 75 - Objets mobiliers

Chaque copropriétaire doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes ses objets mobiliers (meubles, marchandises, etc.).

Chaque copropriétaire s'engage à obliger son (ses) locataire(s) ou occupant(s) à quelque titre que ce soit à contracter une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et tous risques connexes sa responsabilité locative ou d'occupant, de même que ses objets mobiliers (meubles, marchandises, etc.) et le recours des voisins autres que les copropriétaires, les locataires ou occupants de l'immeuble.

Les polices ci-dessus seront contractées auprès de la Compagnie assurant les bâtiments.

A titre exceptionnel, la gérance pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre Compagnie, à la condition que celle-ci prenne l'engagement envers elle l'aviser sous pli recommandé à la poste, quinze jours d'avance au moins, de toute cause mettant fin au contrat ou en suspendant les effets; elle pourra même, dans ce cas, contracter aux frais de l'intéressé une contre-assurance auprès de la Compagnie assurant les bâtiments.

A titre exceptionnel, la gérance pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre Compagnie, à la condition que celle-ci prenne l'engagement envers elle de l'aviser sous pli recommandé à la poste, quinze jours d'avance au moins, de toute cause mettant fin au contrat ou en suspendant les effets; elle pourra même, dans ce cas, contracter aux frais de l'intéressé une contre-assurance auprès de la Compagnie assurant les bâtiments.

SECTION DEUXIEME - AUTRES CAUSES DE DESTRUCTION

Article 76 - Principe

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

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GENERALES

Article 77 - Clause compromissoire

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation et l'application du présent règlement général de copropriété entre copropriétaires ou entre copropriétaires et gérant seront soumises à l'arbitrage.

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

Le compromis arbitral liera la partie défaillante quoique régulièrement sommée.

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

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

L'Assemblée générale pourra supprimer la présente clause compromissoire à la majorité des trois quarts des voix.

Article 78 - Opposabilité aux tiers

Le présent Règlement général de copropriété s'applique à l'ensemble du complexe "PACIFIC"; il a été déposé au rang des minutes de Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles.

Des exemplaires en seront délivrés à première demande à toute personne intéressée, au prix fixé par la gérance.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance relatifs à l'immeuble y compris les baux, devront contenir la mention que les intéressés en ont eu connaissance et qu'ils sont subrogés par le seul fait d'être copropriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

Article 79 - Modifications - Compléments

Le présent Règlement général de copropriété pourra être modifié par décision de l'Assemblée générale plénière, statuant à la majorité des trois quarts des voix; il suffira d'une décision de l'Assemblée générale particulière à l'un ou l'autre groupe statuant dans les mêmes conditions de majorité pour modifier le règlement particulier à ce groupe.

Il pourra de même être complété par un règlement complémentaire arrêté par l'Assemblée générale, dans les mêmes conditions de majorité, sans préjudice au droit reconnu à la gérance d'édicter des règlements d'ordre intérieur ou de police intérieure chaque fois qu'elle le jugera opportun ou que la nécessité s'en fera sentir.

Les modifications ou les compléments au Règlement général de copropriété devront être dressés en la forme authentique et soumis à la transcription en raison du caractère réel des obligations que ce règlement consacre.

Article 80 - Charte de l'immeuble

Le présente Règlement général de copropriété forme, avec l'acte de base et ses autres annexes, la Charte de l'immeuble.

Cette charte sera complétée par tous les actes modificatifs ou complémentaires dont il est question à l'article précédent.

Cette "Charte de l'immeuble" devra être conservée par le gérant dans les bureaux de la gérance et communiquée par lui, sans déplacement, à toute personne intéressée.

Article 81 - Copies des actes

Deux copies de tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers dans le complexe "LE PACIFIC" seront transmises au gérant, dans les deux mois de leur date, par les soins et aux frais des parties.

Le gérant puise dans cette disposition le droit de se faire délivrer ces deux copies aux frais des intéressés, directement par le Notaire instrumentant.

Article 82 - Frais

Outre le prix convenu dans l'acte de vente, chacun des acquéreurs de locaux privatifs dans le complexe "PACIFIC" apportera pour participation forfaitaire aux frais du présent acte de base, les sommes de deux mille francs par flat, deux mille cinq cents francs par appartement ou magasin et cinq cent francs par emplacement de parking.

Dans le cas d'une vente d'un niveau complet, non divisé en locaux privatifs distincts, cette participation s'élèvera à vingt-cinq centimes pour cent du prix de vente.

Article 83 - Election de domicile

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera, de plein droit, censé élu dans l'immeuble même. Il sera toutefois loisible aux parties de faire toutes sommations ou significations au domicile réel des parties ou au domicile élu dans un acte de vente ultérieur.

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

CHAPITRE I

Répartition des quotités entre les différents groupes	
- groupe I : les appartements	21.000/30.000
- groupe II : les Magasins de la Tour	3.500/30.000
- groupe III : les parkings	1.500/30.000
- groupe IV : le Triangle	4.000/30.000

TOTAL 30.000/30.000

CHAPITRE II

Répartition des quotités au sein de chaque groupe

Section 1

Le Groupe I - Les appartements

Deuxième étage

- Appartement 1	174/21.000
- Appartement 2	76/21.000
- Appartement 3	100/21.000
- Appartement 4	39/21.000
- Appartement 5	39/21.000
- Appartement 6	100/21.000
- Appartement 7	Mémoire
- Appartement 8	50/21.000
- Appartement 9	95/21.000
- Appartement 11	76/21.000
- Appartement 12	83/21.000
- Appartement 13	83/21.000
- Appartement 14	83/21.000
- Appartement 15	83/21.000
- Appartement 16	75/21.000
- Appartement 17	74/21.000

TOTAL 1.230/21.000

Troisième étage

- Appartement 1	174/21.000
- Appartement 2	76/21.000
- Appartement 3	100/21.000
- Appartement 4	39/21.000
- Appartement 5	39/21.000
- Appartement 6	100/21.000
- Appartement 7	85/21.000
- Appartement 8	50/21.000
- Appartement 9	95/21.000
- Appartement 10	87/21.000
- Appartement 11	76/21.000
- Appartement 12	83/21.000
- Appartement 13	83/21.000
- Appartement 14	83/21.000
- Appartement 15	83/21.000
- Appartement 16	75/21.000
- Appartement 17	74/21.000

TOTAL 1.315/21.000

Quatrième étage

- Appartement 1	95/21.000
- Appartement 2 a	36/21.000
- Appartement 2 b	58/21.000
- Appartement 3	40/21.000
- Appartement 4	40/21.000
- Appartement 5 a	58/21.000
- Appartement 5 b	36/21.000
- Appartement 6	95/21.000
- Appartement 7	95/21.000

- Appartement 8	78/21.000
- Appartement 9	78/21.000
- Appartement 10	78/21.000
- Appartement 11	78/21.000
- Appartement 12	95/21.000

TOTAL 960/21.000

Cinquième au vingt-deuxième étage

- Appartement 1	90/21.000
- Appartement 2 a	34/21.000
- Appartement 2 b	54/21.000
- Appartement 3	35/21.000
- Appartement 4	35/21.000
- Appartement 5 a	54/21.000
- Appartement 5 b	34/21.000
- Appartement 6	90/21.000
- Appartement 7	90/21.000
- Appartement 8	73/21.000
- Appartement 9	73/21.000
- Appartement 10	73/21.000
- Appartement 11	73/21.000
- Appartement 12	90/21.000

TOTAL PAR ETAGE 898/21.000

SOIT POUR LES DIX-HUIT ETAGES 16.164/21.000

Vingt-troisième étage (et partie inférieure du vingt-quatrième étage)

- Appartement duplex 1 a	54/21.000
- Appartement duplex 1 b	54/21.000
- Appartement duplex 2 a	54/21.000
- Appartement simple 2 b	48/21.000
- Appartement simple 3	32/21.000
- Appartement simple 4	32/21.000
- Appartement simple 5 a	48/21.000
- Appartement duplex 5 b	54/21.000
- Appartement duplex 6 a	54/21.000
- Appartement duplex 6 b	54/21.000
- Appartement duplex 7 a	54/21.000
- Appartement duplex 7 b	54/21.000
- Appartement duplex 8 a	54/21.000
- Appartement simple 8 b	35/21.000
- Appartement simple 9 a	35/21.000
- Appartement simple 9 b	35/21.000
- Appartement simple 10 a	35/21.000
- Appartement simple 10 b	35/21.000
- Appartement simple 11 a	35/21.000
- Appartement duplex 11 b	54/21.000
- Appartement duplex 12 a	54/21.000
- Appartement duplex 12 b	54/21.000

AU TOTAL 1.018/21.000

Vingt-quatrième étage (Etage technique)

- local réserve de gauche	156/21.000
- local réserve de droite	157/21.000

AU TOTAL 313/21.000

TOTAL GENERAL POUR LE GROUPE I 21.000/21.000

SECTION II - LE GROUPE II - LES MAGASINS DE LA TOUR

Rez-de-chaussée (y compris le cas échéant le local de dépendance au niveau mezzanine)

- L'aubette à journaux dans le hall	10/3.500
-------------------------------------	----------

- Magasin numéro 1	270/3.500
- Magasin numéro 2	98/3.500
- Magasin numéro 3	101/3.500
- Magasin numéro 4	100/3.500
- Magasin numéro 5	40/3.500
- Magasin numéro 6	22/3.500
- Magasin numéro 7	22/3.500
- Magasin numéro 8	40/3.500
- Magasin numéro 9	97/3.500
- Magasin numéro 10	104/3.500
- Magasin numéro 11	100/3.500
- Magasin numéro 12	106/3.500
- Magasin numéro 13	85/3.500
- Magasin numéro 14	85/3.500
- Magasin numéro 15	271/3.500
- Magasin numéro 16	138/3.500
- Magasin numéro 17	150/3.500
- Magasin numéro 18	163/3.500
- Magasin numéro 19	189/3.500
- Magasin numéro 20	157/3.500
- Magasin numéro 21	157/3.500
- Magasin numéro 22	190/3.500
- Magasin numéro 23	163/3.500
- Magasin numéro 24	138/3.500
- Magasin numéro 25	137/3.500
- Magasin numéro 26	152/3.500
- Magasin numéro 27	70/3.500

TOTAL 3.358/3.500

Sous-sol intermédiaire (niveau moins un)

- Le local réservé	22/3.500
- Local de dépendance numéro 7	22/3.500
- Local de dépendance numéro 8	22/3.500
- Local de dépendance numéro 9	27/3.500
- Local de dépendance numéro 11	27/3.500
- Local de dépendance numéro 14	22/3.500

TOTAL 142/3.500

TOTAL GENERAL POUR LE GROUPE II 3.500/3.500

SECTION III - LE GROUPE III - LES PARKINGS

Troisième sous-sol

- cent cinquante neuf emplacement pour voitures :

4/1.500 x 159	636/1.500
- seize caves : 2/1.500 x 16	32/1.500
- un local privatif	36/1.500

AU TOTAL 704/1.500

Deuxième sous-sol

- cent cinquante et un emplacements

5/1.500 x 151	755/1.500
- deux caves : 2/1.500 x 2	4/1.500
- Réduit R 1 a	4/1.500
- Réduit R 1 b	
- Cave n° 1	2/1.500
- Cave n° 2	2/1.500
- Cave b° 3	2/1.500
- Réduit R 2 a	3/1.500
- Réduit R 2 b	

Huit caves numérotées de un à huit

8 x 1/1.500 8/1.500

	780/1.500
Sous-sol intermédiaire	
- Réduits R 3	
Huit caves numérotées de un à huit	
8 x 1/1.500	8/1.500
- Cave numéro 9	2/1.500
- Réduit R 4	6/1.500

TOTAL	16/1.500
TOTAL GENERAL POUR LE GROUPE III	1.500/1.500
SECTION IV - LE GROUPE IV - LE TRIANGLE	

Rez-de-chaussée	
- La station service	75/4.000
- Le magasin numéro 1	702/4.000
- Le magasin numéro 2	297/4.000
- Le magasin numéro 3	47/4.000
- Le magasin numéro 4	581/4.000
- Le magasin numéro 5	542/4.000
- Le magasin numéro 6	301/4.000

TOTAL POUR LE REZ-DE-CHAUSSEE	2.545/4.000
-------------------------------	-------------

Mezzanine	
- Superficie susceptible de division	1.455/4.000

TOTAL GENERAL IV	4.000/4.000
------------------	-------------

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Et lecture faite la comparante a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré dix neuf rôles sans renvoi à Schaerbeek II, le vingt sept octobre 1900 nonante trois, Volume 422 folio 18 case 6 Reçu mille francs Le receveur a.i. (signé) fr. Van de Velde.

POUR COPIE CONFORME

