

Art. 32
80-



**ETUDE
DE
M^e A. SNYERS D'ATTENHOVEN
NOTAIRE**

**AVENUE LOUISE 131a
1050 BRUXELLES**

RESIDENCE TOWN HOUSE

1050 BRUXELLES

1050 BRUXELLES

COMPAGNIE D'AMBIENT POUR L'INDUSTRIE DE
LA FINANCE

**CHARTRE DE L'IMMEUBLE
Règlement de Copropriété**

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-DEUX.

Le seize mars.

Par devant. Nous, Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN,
Notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

La "COMPAGNIE LAMBERT POUR L'INDUSTRIE ET LA FINANCE"
anciennement "COMPAGNIE D'OUTREMER POUR L'INDUSTRIE ET LA FI-
NANCE", société anonyme, ayant son siège social à Bruxelles,
avenue Marnix, 24.

Société constituée suivant acte reçu par Maître Albert
RAUCQ, Notaire à Bruxelles, et Maître René VAN BENEDEN, Notaire
à Schaerbeek, le six juillet mil neuf cent cinquante-trois, pu-
blié aux annexes du Moniteur Belge des vingt-sept et vingt-
huit juillet mil neuf cent cinquante-trois, sous le numéro
19416.

Statuts modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal
dressé par Maître Albert RAUCQ, Notaire à Bruxelles, le quinze
décembre mil neuf cent soixante-six, publié aux annexes du Mo-
niteur Belge du sept janvier mil neuf cent soixante-sept, nu-
méro 27-2.

Société immatriculée au registre du commerce de Bruxel-
les, sous le numéro 246108.

Ici représentée par :

1.- Monsieur Pierre MERTEN, administrateur de sociétés,
demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, 5, boulevard Brand Whitlock.

2.- Monsieur Jacques DEPRINS, directeur de sociétés,
demeurant à Watermael-Boitsfort, 7, avenue des Airelles.

En vertu d'une procuration authentique reçue par le
Notaire Albert Raucq de Bruxelles en date du quatorze juillet
mil neuf cent septante-et-un, dont une expédition demeurera ci-
annexée.

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

1. EXPOSE PREALABLE.

La société comparante est propriétaire du bien ci-après
décrit :

COMMUNE d'IXELLES.

Une parcelle de terrain à bâtir sise à front de la rue
Capitaine Crespel, numéros 47, 49 et 51, où elle présente d'
après titre un développement de façade de vingt-trois mètres
trente-cinq centimètres, contenant en superficie d'après titre
et mesurage y relaté, neuf ares vingt-quatre centiares vingt-
quatre décimilliaires, cadastrée d'après titre section A, numé-
ros 361 T 3, 361 L 5, 361 V 6 et 361 P 3, actuellement cadastrée
section A, numéro 361 O 7, pour une contenance de huit ares

trente-cinq centiares.

Tel que ce bien se trouve décrit et figuré au procès-verbal de mesurage avec plan dressé par le géomètre-expert immobilier, Monsieur Arthur FOIDART d'Uccle, en date du dix-neuf novembre mil neuf cent soixante-trois, lequel plan est demeuré annexé à l'acte reçu par le Notaire soussigné, le vingt-huit janvier mil neuf cent soixante-quatre, dont question ci-dessous.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société comparante est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis avec les anciennes constructions qui y étaient érigées, de la société anonyme "SOCIETE IMMOBILIERE AU KIVU", en abrégé "SIMAK" à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le vingt-huit janvier mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le quatorze février suivant, volume 3020, numéro 6.

La société anonyme "SOCIETE IMMOBILIERE AU KIVU" en abrégé "SIMAK" en était propriétaire, savoir :

47, rue Capitaine Crespel.

Pour l'avoir acquis de Monsieur Roger-Polydore-Léon-Elisa BOUCKENAERE, représentant de commerce à Woluwé-Saint-Lambert, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, soussigné, et le Notaire Pierre-Paul STOOP, à Saint-Gilles-Bruxelles, le vingt novembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept novembre mil neuf cent soixante-trois, volume 2955, numéro 12.

Le bien appartenait à Monsieur Roger BOUCKENAERE pour l'avoir recueilli dans la succession de Mademoiselle Madeleine Emmanuelle-Marie DE REUS, en son vivant, sans profession, à Ixelles, décédée à Saint-Josse-ten-Noode, le quatre octobre mil neuf cent soixante-deux, sans postérité.

Aux termes de son testament olographe daté de Bruxelles, le vingt-cinq août mil neuf cent cinquante-huit, déposé après accomplissement des formalités légales au rang des minutes de Maître Pierre-Paul STOOP, Notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, suivant acte de son ministère en date du trente-et-un octobre mil neuf cent soixante-deux, Monsieur BOUCKENAERE a été institué légataire universel.

Ce dernier a été envoyé en possession de la dite succession en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, le vingt-et-un novembre mil neuf cent soixante-deux.

Mademoiselle DE REUS était propriétaire du bien pour l'avoir acquis dans une vente publique clôturée suivant procès-

verbal d'adjudication définitive dressé par les Notaires Edouard DUBOST et Auguste SCHEYVEN, ayant résidé à Bruxelles, le sept avril mil neuf cent quatorze, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt avril suivant, volume 26, numéro 3.

49-51, rue Capitaine Crespel.

Pour les avoir acquis de Monsieur Robert VERHOOGEN, docteur en médecine et son épouse Madame Marie-Laurence-Thérèse Louise-Ghislaine TOURNAY, sans profession, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Albert SNYERS d'ATTENHOVEN soussigné, et le Notaire Pierre VAN HALTEREN à Bruxelles, le onze décembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au même bureau des Hypothèques, le vingt-trois du même mois, volume 2972, numéro 1.

Ces biens appartenait, savoir :

49, rue Capitaine Crespel :

En propre à Madame VERHOOGEN-TOURNAY, pour l'avoir acquis en remploi de deniers propres dans une vente publique, clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive, dressé par le Notaire Joseph SMEESTERS, ayant résidé à Uccle, le vingt-six octobre mil neuf cent trente-quatre, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le trente novembre mil neuf cent trente-quatre, volume 2249, numéro 12, tenue à la requête de 1) Madame Gabrielle VAN DER REST, sans profession, veuve de Monsieur Georges MOURLON-BEERNAERT à Ixelles; 2) Madame Hélène VAN DER REST, sans profession, épouse de Monsieur Georges TAYMANS, agent de change à Bruxelles; 3) Monsieur Maurice VAN DER REST, administrateur de société à Ixelles; 4) Madame Marguerite-Marie-Ida-Octavie EMSSENS, sans profession, veuve de Monsieur Paul VAN DER REST à Uccle; 5) Monsieur Josse-Alexandre-Gustave-Marie-Ghislain VAN DER REST; 6) Monsieur Etienne-Jean-Marie-Ghislain VAN DER REST; 7) Mademoiselle Jacqueline-Marie-Thérèse-Ghislaine VAN DER REST et 8) Monsieur André-Jacques-Marie-Ghislain VAN DER REST, tous quatre sans profession, à Uccle.

51, rue Capitaine Crespel :

Monsieur et Madame VERHOOGEN-TOURNAY en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de 1) Mademoiselle Elisabeth-Rachel-Joséphine-Marie GERONNEZ, sans profession, à Watermael-Boitsfort et 2) Monseigneur Honoré-Marie-Louis VAN WAEYENBERGH, recteur magnifique à Louvain, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Léon VERBRUGGEN à Bruxelles, le trois octobre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-et-un octobre suivant, volume 2880

numéro 27.

Ce bien appartenait primitivement à : Mademoiselle Elisabeth-Honorine-Marie DE WINDE, sans profession, à Ixelles, pour lui avoir été adjugé aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le Notaire de HEYN, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-trois mai mil neuf cent trente-quatre, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq juin mil neuf cent trente-quatre, volume 2200, numéro 4.

Mademoiselle DE WINDE est décédée à Ixelles, le vingt-huit octobre mil neuf cent quarante-deux, laissant pour seuls héritiers légaux son père Monsieur Emmanuel-Jean-Joseph DE WINDE, avocat, à Ixelles, et sa tante Madame Jeanne SACRE, sans profession, veuve de Monsieur François VAN LANGENDONCK, à Saint-Gilles-Bruxelles.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le Notaire Charles VERBRUGGEN, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-et-un mai mil neuf cent quarante-trois, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept mai mil neuf cent quarante-trois, volume 406, numéro 19, intervenu entre Monsieur Emmanuel DE WINDE et Madame VAN LANGENDONCK-SACRE, le bien a été attribué à Monsieur DE WINDE.

Monsieur Emmanuel DE WINDE est décédé à Watermael-Boitsfort, le dix-huit juin mil neuf cent soixante-deux, sans avoir laissé d'héritiers réservataires.

Par son testament authentique en date du trois avril mil neuf cent cinquante, reçu par le Notaire Charles VERBRUGGEN, précité, et par un codicille à ce testament daté d'Ixelles, du seize décembre mil neuf cent cinquante-cinq, déposé au rang des minutes du Notaire Léon VERBRUGGEN prénommé, le vingt-neuf octobre mil neuf cent soixante-deux, le défunt a institué comme légataires universels, Mademoiselle GERONNEZ et Monseigneur VAN WAEYENBERGH prénommés.

Ces derniers ont été envoyés en possession de la succession par une ordonnance rendue le trente novembre mil neuf cent soixante-deux, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance à Bruxelles.

CONDITIONS SPECIALES.

A.- Relatives à l'immeuble, 51, rue Capitaine Crespel
L'acte prérappelé reçu par le Notaire Léon VERBRUGGEN à Bruxelles, le trois octobre mil neuf cent soixante-trois, stipule ce qui suit, ici textuellement reproduit :

"CONDITIONS SERVITUDES.

" Suivant les renseignements écrits de l'Administration Communale d'Ixelles, reçus le douze juin mil neuf cent

" soixante-trois et annexés à un procès-verbal de retrait de
 " vente publique, du ministère du Notaire Léon VERBRUGGEN
 " soussigné, du vingt-six juin mil neuf cent soixante-trois,
 " enregistré, les constructions futures à cet endroit, bâti-
 " ments à rue et annexes, peuvent atteindre une hauteur maxi-
 " mum de quinze mètres pour le rez-de-chaussée et pour les
 " étages.

" Un bâtiment arrière n'est pas admis.

" Il n'y a pas de zone de recul.

" Le zoning est commercial."

Relatives à l'immeuble 47, rue Capitaine Crespel.

L'acte prérappelé du Notaire DUBOST, du sept avril
 mil neuf cent quatorze, stipule ce qui suit, repris textuelle-
 ment ici :

" Il se lit textuellement ce qui suit à l'acte du
 " Notaire Albert VAN BEVERE, du neuf octobre mil huit cent qua-
 " tre-vingt-neuf, ci-dessus rappelé dans l'origine de proprié-
 " té sous la rubrique conditions.

" Les murs établis au fond du terrain sont construits
 " sur sol propre de Monsieur VAN ZEEBROECK et appartiennent en
 " entier à celui-ci."

Les acquéreurs d'une partie quelconque de la "RESIDEN-
 CE TOWN HOUSE" seront purement et simplement subrogés dans tous
 les droits et obligations résultant des stipulations et servi-
 tudes qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'ap-
 plication.

CONSTRUCTION.

La société comparante à entrepris sur le terrain pré-
 décrit, la construction d'un immeuble à appartements multi-
 ples qui sera dénommé "RESIDENCE TOWN HOUSE".

Les plans de l'immeuble ont été dressé par le Cabinet
 d'Architecture CUISINIER et Bureau PAGGI, 27, rue du Trône, à
 Bruxelles.

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des
 Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles, le vingt-neuf
 janvier mil neuf cent septante-et-un.

Une photocopie de ce permis de bâtir demeurera ci-
 annexée accompagnée de la photocopie de ses annexes, soit :

1.- Rapport du Service de l'Hygiène de la Commune d'
 Ixelles, en date du trois décembre mil neuf cent septante.

2.- Avis, observations et prescriptions du service des
 autorisations de bâtir de la dite Commune, en date du vingt-
 six novembre mil neuf cent septante.

3.- Avis du Service de l'Urbanisme de la dite Commune,
 en date du vingt-trois novembre mil neuf cent septante et

note complémentaire émanant du même service, concernant le plan modificatif de la façade.

II. STATUT IMMOBILIER.

La société comparante a décidé dans le but d'opérer la division horizontale de la dite propriété, de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et de le doter d'un statut immobilier.

Cet exposé fait, la société comparante a déclaré prendre les dispositions suivantes quant à la charte qui régira le complexe immobilier et notamment :

- 1) Quant à la copropriété et l'indivision forcée.
- 2) Quant aux propriétés privatives et personnelles.
- 3) Quant aux règlements général et particulier de l'indivision forcée et de la propriété personnelle.

DECLARATION PREALABLE A DIVISION.

Par conséquent, la comparante Nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer le dit immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en application de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Les constructions comprendront des propriétés privatives distinctes placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée auxquelles seront rattachées à titre d'accessoires inséparables un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes; ces quotités sont calculées en dixmillièmes.

Cette division en fonds distincts deviendra effective dès la première vente d'un local privatif à un tiers.

La description qui va suivre est une lecture détaillée des plans dressés par les architectes prénommés.

Cette description n'a rien d'immuable.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE I.- LES PARTIES COMMUNES ET EN INDIVISION FORCEE.

a) Le terrain prédécrit d'une contenance d'après mesurage de neuf ares vingt-quatre centiares vingt-quatre dixmilliares.

b) Les constructions, savoir :

Deuxième sous-sol.

L'aire de manoeuvre du parking, les dégagements et rampes du parking, les trémies des deux ascenseurs avec leurs sas d'accès respectif, la cage d'escalier, un débarras, les dégagements donnant accès aux caves, les gaines de ventilation, et prises d'air frais, l'accès vers le jardin du rez-de-chaussée.

Premier sous-sol.

L'aire de manoeuvre du parking, les dégagements et rampes du parking, la cave pour compteurs électriques, la chaufferie, la cave pour compteurs à gaz et son sas d'accès, la cage d'escalier, les trémies des deux ascenseurs avec leur sas d'accès respectif, les deux caves, vide-poubelles avec leur sas d'accès respectif, les gaines de ventilation et prises d'air frais, l'accès vers le jardin du rez-de-chaussée.

Rez-de-chaussée.

L'entrée carrossable, l'entrée, le hall commun, les deux cages d'escalier, les deux trémies d'ascenseurs, les deux vide-poubelles, la conciergerie, les terrasses.

Observation : Ce niveau comporte également comme partie commune le jardin (non figuré au plan).

Etage type (du premier au cinquième étage).

Les deux paliers communs, les deux cages d'escalier, les deux trémies d'ascenseurs, les vide-poubelles et les terrasses dont certaines avec armoire de rangement.

Sixième étage (étage technique).

Les deux paliers communs, les deux cages d'escalier, les deux trémies d'ascenseurs et leur machinerie, les terrasses, la toiture terrasse non accessible et les vide-poubelles.

Ensuite et sur toute la hauteur du bâtiment, les gaines de ventilation, d'aération, de vide-poubelles, les tuyauteries servant à la descente des eaux de pluie et aux services sanitaires de l'immeuble, les conduites des cheminées.

CHAPITRE II.- LES PARTIES PRIVATIVES ET PERSONNELLES.Deuxième sous-sol.

1. Vingt caves numérotées de un à vingt, comprenant chacune :

- en propriété privée et personnelle :

La cave proprement dite avec sa porte

- en copropriété et indivision forcée :

Les deux/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble quarante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. 40/10.000.

2. Vingt-huit emplacements pour voiture numérotés de vingt-cinq à cinquante-deux, et comprenant chacun :

- en propriété privée et personnelle :

L'emplacement proprement dit.

- en copropriété et indivision forcée :

Trente/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble huit cent quarante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

840/10.000.

Soit ensemble pour le deuxième sous-sol : huit cent quatre-vingts/dixmillièmes.

880/10.000. 880/10.000.

Premier sous-sol.

Vingt-quatre emplacements pour voiture numérotés de un à vingt-quatre et comprenant chacun :

- en propriété privative et personnelle :

L'emplacement proprement dit.

- en copropriété et indivision forcée :

Trente/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble sept cent vingt/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

720/10.000.

Soit ensemble pour le premier sous-sol : sept cent vingt/dixmillièmes.

720/10.000.

Rez-de-chaussée.

Ce niveau comprend les éléments privatifs suivants :

1- Le flat du type "A" comprenant :

a) en propriété privative et personnelle :

Une salle de séjour, une salle de bains, un hall avec cuisine incorporée, un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent trente-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

133/10.000.

2- Le flat du type "B" comprenant :

a) en propriété privative et personnelle :

Une salle de séjour, une salle de bains, un hall avec cuisine incorporée

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent dix-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

118/10.000.

3- Le flat du type "C" comprenant :

a) en propriété privative et personnelle :

Une salle de séjour avec cuisine incorporée, un hall, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent quarante-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

148/10.000.

4- Le flat du type "D" comprenant :

a) en propriété privative et personnelle :

Une salle de séjour, une salle de bains, un hall avec cuisine incorporée.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent dix-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

118/10.000.

5- Le flat du type "E" comprenant :

a) en propriété privative et personnelle :

Une salle de séjour, un hall avec cuisine incorporée, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante-huit/dixmillièmes des parties communes

dont le terrain.	158/10.000.	
6- Le flat du type "I"		
comprenant :		
a) <u>en propriété privative</u>		
<u>et personnelle :</u>		
Une salle de séjour, un		
hall avec cuisine incorporée, une		
salle de bains.		
b) <u>en copropriété et indi-</u>		
<u>vision forcée :</u>		
Les cent quinze/dixmilliè-		
mes des parties communes dont le		
terrain.	115/10.000.	
7- Le flat du type "J"		
comprenant :		
a) <u>en propriété privative</u>		
<u>et personnelle :</u>		
Une salle de séjour, un		
hall avec cuisine incorporée, une		
salle de bains.		
b) <u>en copropriété et indi-</u>		
<u>vision forcée :</u>		
Les cent soixante-cinq/		
dixmillièmes des parties communes		
dont le terrain.	165/10.000.	
Soit ensemble pour le	-----	
rez-de-chaussée : neuf cent cin-		
quante-cinq/dixmillièmes.	955/10.000.	955/10.000.
<u>Etage type</u> (du premier		
au cinquième étage)		
Chacun des dits niveaux		
comprend les éléments privatifs		
suivants :		
1- Le flat du type "A"		
comprenant :		
a) <u>en propriété privative</u>		
<u>et personnelle :</u>		
Une salle de séjour, un		
hall avec cuisine incorporée, une		
salle de bains.		
b) <u>en copropriété et indi-</u>		
<u>vision forcée :</u>		
Les cent cinquante-Huit/		
dixmillièmes des parties communes		
dont le terrain.	158/10.000.	

2- Le flat du type "B"
comprenant :

a) en propriété privative
et personnelle :

Une salle de séjour, un
hall avec cuisine incorporée, une
salle de bains.

b) en copropriété et indi-
vision forcée :

Les cent dix-huit/dixmil-
lièmes des parties communes dont
le terrain.

118/10.000.

3- Le flat du type "C"
comprenant :

a) en propriété privative
et personnelle :

Une salle de séjour, un
hall avec cuisine incorporée,
une salle de bains.

b) en copropriété et indi-
vision forcée :

Les cent cinquante-huit/
dixmillièmes des parties communes
dont le terrain.

158/10.000.

4- Le flat du type "D"
comprenant :

a) en propriété privative
et personnelle :

Une salle de séjour, un
hall avec cuisine incorporée, une
salle de bains.

b) en copropriété et indi-
vision forcée :

Les cent dix-huit/dixmil-
lièmes des parties communes dont
le terrain.

118/10.000.

5- Le flat du type "E"
comprenant :

a) en propriété privative
et personnelle :

Une salle de séjour, un
hall avec cuisine incorporée, une
salle de bains.

b) en copropriété et indi-

vision forcée :

Les cent cinquante-huit/
dixmillièmes des parties communes
dont le terrain. 158/10.000.

6- Le flat du type "F"
comprenant :

a) en propriété privative
et personnelle :

Une salle de séjour, un
hall avec cuisine incorporée, une
salle de bains.

b) en copropriété et indi-
vision forcée :

Les cent cinquante-cinq/
dixmillièmes des parties communes
dont le terrain. 155/10.000.

7- Le flat du type "G"
comprenant :

a) en propriété privative
et personnelle :

Une salle de séjour, un
hall avec cuisine incorporée, une
salle de bains.

b) en copropriété et indi-
vision forcée :

Les cent quinze/dixmilliè-
mes des parties communes dont le
terrain. 115/10.000.

8- Le flat du type "H"
comprenant :

a) en propriété privative
et personnelle :

Une salle de séjour, un
hall avec cuisine incorporée, une
salle de bains.

b) en copropriété et indi-
vision forcée :

Les cent cinquante-cinq/
dixmillièmes des parties communes
dont le terrain. 155/10.000.

9- Le flat du type "I"
comprenant :

a) en propriété privative
et personnelle :

Une salle de séjour, un hall avec cuisine incorporée, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent quinze/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. 115/10.000.

10- Le flat du type "J" comprenant :

a) en propriété privative et personnelle :

Une salle de séjour, un hall avec cuisine incorporée, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent soixante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. 165/10.000.

Soit ensemble par étage :-----
mille quatre cent quinze/dixmillièmes. 1.415/10.000.

Au total pour les cinq étages : sept mille septante-cinq/dixmillièmes. -----
7.075/10.000. 7.075/10.000.

Sixième étage (étage technique.

Ce niveau comprend les éléments privatifs suivants :

1- L'appartement du type "K" comprenant :

a) en propriété privative et personnelle :

Une salle de séjour avec cuisine incorporée, une chambre, une salle de bains et un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. 205/10.000.

2- L'appartement du type
"L" comprenant :

a) en propriété privative
et personnelle :

Une salle de séjour avec
cuisine incorporée, une chambre,
une salle de bains et un dégagement.

b) en copropriété et indi-
vision forcée :

Les cent soixante-cinq/
dixmillièmes des parties communes
dont le terrain. 165/10.000.

Soit ensemble pour le si-
xième étage : trois cent septante/
dixmillièmes. 370/10.000.

Au total pour l'ensemble
de l'immeuble : dix mille/dixmil-
lièmes. 10.000/10.000.
=====

CHARTRE DE L'IMMEUBLE.

Dans le but de régler cette division de la proprié-
té le représentant de la société comparante a établi en date
de ce jour un règlement général de copropriété qui détermine
les parties communes et les propriétés privatives, règle l'ad-
ministration de l'immeuble, la répartition des charges et re-
cettes, les réparations et travaux, l'assurance, l'occupation
de l'immeuble et son éventuelle reconstruction.

La société comparante, représentée comme il est dit,
Nous a présentement remis pour être annexés aux présentes :

A) le règlement général de copropriété - annexe I -
une pièce.

B) les plans de construction dressés par les archi-
tectes prénommés - annexe II - sept pièces.

1. le plan du deuxième sous-sol.
2. le plan du premier sous-sol.
3. le plan du rez-de-chaussée.
4. le plan de l'étage type (du premier au cinquième)
5. le plan du sixième étage (étage technique).
6. le plan de l'élévation à rue.
7. le plan de l'élévation arrière.

Ces divers documents signés "ne varietur" par le re-
présentant de la société comparante, demeureront ci-annexés
après avoir été revêtus de la mention d'annexe et paraphés par
le Notaire soussigné.

Ils forment avec le présent acte la chartre de l'im-

meuble à laquelle viendront s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement général de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Les obligations de la charte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes en quel-ques mains qu'ils passent et opposables à tous par la trans-cription à la conservation des Hypothèques.

Le représentant de la société comparante Nous a déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions que ceux-ci renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici intégralement reproduites.

Et d'un même contexte, la société comparante Nous a enfin requis d'acter authentiquement comme suit, les déclara-tions et conventions suivantes :

§ 1.- SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

La construction de l'immeuble peut amener l'existence d'un état de choses, entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers : elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

Des vues qui pourraient exister d'un appartement sur l'autre.

Des communautés de descente d'eaux pluviales ou rési-duaires d'égoûts, etcaetera.

Du passage de canalisations et conduites de toute na-ture (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes etcaetera...)

Et de façon générale de toutes les communautés et ser-vitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction du bâtiment ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, aux-quels pourrait donner lieu cette notion de servitude, spécia-lement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront obligatoirement déférés à l'arbitrage des architectes de l'immeuble, leurs décisions se-ront souveraines et à l'abri de tous recours tant ordinaires

qu'extraordinaires.

§ 2.- MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.

La société comparante, représentée comme dit est, déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1.- de changer seule les quotités respectives dans les parties communes, des appartements et autres locaux, mais seulement pour les parties privatives du complexe dont elle reste propriétaire.

La composition des parties privatives et des parties communes n'a pour le surplus rien de définitif; elle pourra être modifiée même en cours de construction, par la société comparante, sans le concours des copropriétaires de l'immeuble pour les locaux dont elle reste propriétaire, en exécution du cahier des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble.

Si, faisant usage de cette faculté, la société comparante rendait commune une partie privative, les quotités indivises y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont la dite société resterait propriétaire, au gré de cette dernière.

2.- de réunir deux ou plusieurs flats pour n'en faire qu'un seul appartement, de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre, de rediviser un appartement pour en faire des flats, et d'une façon générale de modifier la configuration des appartements telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

Si la société comparante fait usage de cette faculté, l'ensemble des quotités attribuées aux différents locaux de l'étage ainsi modifié devra toujours coïncider avec le montant global des quotités attribuées aux termes du présent acte à l'étage tout entier.

3.- de réunir deux ou plusieurs caves et de rendre privatives les parties communes devenues sans utilité par le fait de cette réunion.

4.- de rendre privatifs les paliers d'étages et les dégagements à certains niveaux, ainsi que les escaliers menant du cinquième au sixième étage.

5.- 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 déterminés.

6.- de clôturer ou de murer certaines parties privatives ou communes qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre

destination.

7.- dans le but d'assurer une meilleure utilisation de l'immeuble, de changer la destination des locaux privatifs ou communs et d'affecter certaines parties communes à l'usage particulier de certaines propriétés privées et donc de modifier dans ce but la destination, l'aspect et l'utilisation de certaines parties communes.

La société comparante pourra ainsi créer des servitudes grevant les parties communes au profit de certaines parties privées sans devoir demander le concours des copropriétaires, ceux-ci, par le fait de leur acquisition conférant expressément et irrévocablement ce droit à la société comparante par mandat ou tout autre moyen juridique approprié s'il échet.

§ 3.- CABINE ELECTRIQUE.

La société comparante est habilitée à poursuivre avec les régies ou sociétés distributrices intéressées, la mise au point d'un contrat de fourniture du courant électrique pour l'immeuble.

Ce contrat sera souscrit aux conditions d'usage, soit par la mise à disposition, soit par la vente, soit par la location d'un local dans l'immeuble, destiné à recevoir les installations nécessaires à la distribution du courant.

La superficie nécessaire à l'aménagement de ce local pourra, le cas échéant, être prise sur un local commun ou même sur un local privatif en exécution de la faculté que la comparante s'est réservée au paragraphe 2, alinéa 1 ci-avant.

§ 4.- MITOYENNETE.

Les murs pignons et de clôture vers les propriétés voisines sont mitoyens. La société comparante se réserve à son profit exclusif, le prix de vente éventuel de tout ou partie de ces mitoyennetés qu'elle pourra percevoir sur sa seule quit-tance, sans intervention des copropriétaires de l'immeuble.

Si jamais l'intervention de ces copropriétaires était nécessaire pour permettre à la société comparante de toucher le prix de cette mitoyenneté, cette intervention sera fournie par les intéressés gracieusement et à première demande.

Il est également prévu que la société comparante pourra, le cas échéant, utiliser cette mitoyenneté pour elle-même, ou pour des tiers de son choix, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires de l'immeuble.

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

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-ET-UN.

Le quatorze juillet.

A Bruxelles, avenue Marnix, 24.

Devant Maître ALBERT RAUCQ, notaire à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme dénommée en français "COMPAGNIE LAMBERT POUR L'INDUSTRIE ET LA FINANCE" en néerlandais "LAMBERT MAATSCHAP-PIJ VOOR NIJVERHEID EN FINANCIEN", ayant son siège social à Bruxelles, avenue Marnix, 24.

Société constituée suivant acte reçu par le Notaire soussigné et Maître René VAN BENEDEN, notaire à Schaerbeek, le six juillet mil neuf cent cinquante-trois, publié aux Annexes au Moniteur Belge des vingt-sept/vingt-huit juillet mil neuf cent cinquante-trois, sous le numéro 19.416.

Statuts modifiés à plusieurs reprises et en dernier lieu, suivant procès-verbal dressé par le Notaire soussigné, le quinze décembre mil neuf cent soixante-six, publié aux Annexes au Moniteur Belge du sept janvier mil neuf cent soixante-sept, sous le numéro 27-2.

Inscrite au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 246.108.

Ici représentée par deux de ses administrateurs, conformément à l'article vingt-quatre de ses statuts :

1. Monsieur Jacques THIERRY, administrateur délégué, demeurant à Uccle, avenue Montjoie, 102.

2. Monsieur Philippe van der PLANCKE, administrateur délégué, demeurant à Uccle, avenue Henri Pirenne, 17.

Nommés respectivement à ces fonctions aux termes des assemblées générales ordinaires des vingt-sept avril mil neuf cent soixante-sept et vingt-neuf avril mil neuf cent septante-et-un, publiées aux Annexes au Moniteur Belge des six mai mil neuf cent soixante-sept, sous le numéro 945-3 et huit mai mil neuf cent septante-et-un, sous le numéro 1201-11.

Laquelle société comparante a déclaré conférer les pouvoirs suivants :

1. Acquérir, vendre, échanger, partager, exploiter et mettre en valeur tous immeubles, bois et droits immobiliers ; consentir ou résilier tous baux.

2. Conclure toutes conventions et prendre tous arrangements avec toutes administrations pour la création et la transformation de quartiers, la création, l'élargissement et le redressement de toutes voies publiques ;

3. Conclure toutes cessions et tous abandons, à titre gratuit ou onéreux, de sol ou de voiries à toutes administrations publiques ;

4. Traiter avec tous entrepreneurs ; passer tous marchés, engager tous travaux, signer tous contrats d'entreprises ou de sous-entreprises ;

5. Payer et recevoir tous prix de vente, indemnités d'expropriation et loyer ; en donner bonne et valable quittance, avec ou sans subrogation ; déposer toutes requêtes en restitution de droits d'enregistrement et d'amendes ou en dégrèvement de précompte immobilier ;

6. Accepter toutes garanties hypothécaires ou autres ; donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels, privilèges, hypothèques ou actions résolutoires, de toutes inscriptions, transcriptions, mentions, saisies et oppositions sans qu'il soit nécessaire de justifier d'aucun paiement ; dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office ; accorder toutes priorités d'hypothèques, de privilèges ; céder tous rangs d'inscription ; stipuler toutes clauses de saisie immobilière, provoquer tous ordres amiables ou judiciaires, y comparaître et signer tous procès-verbaux y relatifs ;

7. Concéder et renoncer à tous droits réels, droits d'emphytéose et de superficie, pour le temps et aux personnes, prix, charges et conditions que le mandataire avisera ; passer tous actes ; renouveler ces droits ; recevoir les redevances et en donner bonne et valable quittance et décharge ; procéder à tous états des lieux, à tous bornages et arpentages, fixer et marquer toutes limites ;

8. Construire seule ou avec toutes autres personnes tous immeubles sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, sur la propriété horizontale ; acquérir tous terrains, renoncer au droit d'accession, faire toutes démarches auprès de toutes autorités publiques et notamment auprès de l'administration de l'urbanisme ; signer tous plans ; arrêter tous actes de base et règlements de propriété, en fixer les clauses et conditions ; arrêter tous cahiers des charges ; diviser l'immeuble en parties communes et parties privatives, fixer les quotités de partie commune afférente à chaque appartement ou local privatif, réserver au profit de la mandante toutes mitoyennetés ; nommer tous gérants ou syndics, contracter toutes assurances, faire toutes déclarations relatives au gros-cœuvre et aux travaux de parachèvement ;

Procéder à la vente des dits immeubles en totalité ou en partie, aux personnes, prix, charges et clauses que le mandataire avisera ; recevoir les prix de vente, en donner quittance avec ou sans subrogation ; dispenser les conservateurs des hypothèques de prendre inscription d'office ;

9. Renoncer à toute action en revendication ou en rétrocession ; renoncer à l'action en répétition prévue par l'article 1705 du Code Civil ;

10. En toutes matières fiscales, faire toutes déclarations, affirmations, contestations, oppositions et requêtes, acquitter tous droits, impôts et amendes, recevoir toutes restitutions et tous dégrèvements ;

11. En cas de réquisition d'immeubles, recevoir les bons, toucher les indemnités y afférentes ; conclure à ce sujet toutes transactions ; de toutes indemnités reçues, donner quittance.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire, les personnes désignées sub litteras c et d ci-dessous n'ayant toutefois le pouvoir de substituer que pour un objet déterminé.

Aux personnes et dans les limites suivantes :

a) les pouvoirs prévus sous les numéros 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 à :

- Monsieur Pierre MERTEN, administrateur de sociétés, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, boulevard Brand Whitlock, 5 ;

- Monsieur Clive-Emmanuel MORRIS, administrateur de sociétés, demeurant à Bruxelles, avenue Louise, 536 ; pouvant agir séparément pour autant que l'importance de chaque opération ne dépasse pas vingt millions de francs et ensemble ou conjointement avec une des personnes désignées sous le littera C si l'opération dépasse vingt millions,

b) les pouvoirs repris sous le numéro 4, à Monsieur Pierre MERTEN et à Monsieur Clive MORRIS prénommés, devant agir ensemble ;

c) les pouvoirs prévus sous les numéros 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 à :

- Monsieur le Comte Arthur CORNET de WAYS RUART, directeur de société, demeurant à Braine-le-Château, Grand Place, 1 ;

- Monsieur Jean-Marie de MUNTER, docteur en droit, demeurant à Auderghem, avenue du Paepedelle, 55 ;

- Monsieur Jean JACOBS, directeur de société, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, avenue du Loriet, 9 ;

- Monsieur Jacques DEPRINS, directeur de société, demeurant à Watermael-Boitsfort, avenue des Airelles, 7 ; pouvant agir conjointement ou séparément pour autant que l'importance de chaque opération ne dépasse pas six millions de francs ;

d) les pouvoirs prévus sous les numéros 1, 2, 3, 5 et 6 à :

- Monsieur Edouard PETERS, employé, demeurant à Liège, rue Simon, 22 ;

- Monsieur Jean HUMBLET, géomètre, demeurant à Liège, rue des Augustins, 18 ;

pouvant agir conjointement ou séparément pour autant que l'importance de chaque opération ne dépasse pas deux millions de francs.

DONT ACTE.

Fait et passé, date et lieu que dessus.

Et lecture faite, les représentants de la société mandante ont signé avec le Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles, quatre renvois à Ixelles 2ème bureau, le 19 juillet 1971, volume 368, folio 74, case 6. Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur (signé) BERT.

POUR EXPEDITION CONFORME,

Signé : A. RAUCQ.

DIXELLES

et DIRECTION,

TRAVAUX PUBLICS, REGIE FONCIERE

ET URBANISME

PERMIS DE BATIR

Le Collège des Bourgeois et Echevins,

Vu la demande introduite par M.Cie Lambert pour l'Industrie & la Finance S.A. et relatives à un immeuble sis 47-51, rue Capitaine Creupel

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 10 novembre 1970

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;

Vu l'arrêté royal du 19 avril 1962 sur l'instruction des demandes de permis de bâtir ;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé l'immeuble, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;

(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé l'immeuble, qu'un plan particulier prévu par l'article 17 de la susdite loi et approuvé par arrêté royal du

(1) Attendu que l'immeuble ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé

Vu l'avis de M

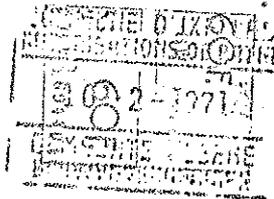
Perce : Chevassée, approuvé par M. Hognéaux, en Chef, le

conducteur principal des

Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

Attendu que le dispositif de l'avis émis en application de la susdite loi par le fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire est libellé comme suit :

4222 FAVORABLE



Arrêts:

Article 1 er. Le permis de bâtir est délivré à M. Cie Lambert pour l'Industrie & la Finance qui devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire ;

2° respecter les conditions ci-après fixées par l'Administration Communale :

- a) les prescriptions du règlement sur les bâtisses,
- b) les prescriptions du règlement sur les trottoirs,
- c) les prescriptions des règlements-taxes actuellement en vigueur,
- d) les stipulations suivantes :

1) L'Administration Communale n'assume aucune responsabilité et, par suite de ces fortuits (crue d'eau, par exemple) ou par l'établissement de caves à un niveau inférieur à celui de l'égout, les eaux viennent refluer dans les souterrains et les incendier. Le raccordement à l'égout collectif public ne confère aux particuliers aucun droit de propriété ou de servitude sur ce collecteur.

Si, par suite de modifications apportées à la voie publique, la Commune est amenée à transformer son réseau d'égout, les raccordements seront modifiés aux frais des riverains et ce, sans aucune indemnité ni recours contre la Commune.

2) Le propriétaire est tenu :

- a) d'introduire au moins 3 semaines d'avance au Service des Revoûtements et Egoûts, la demande en vue de son raccordement d'égout au collecteur public. Ce raccordement doit obligatoirement se faire par les soins de l'Administration Communale aux frais du propriétaire. Tous frais ultérieurs à ce raccordement (désobstruction, curage, réparations, renouvellement) sont également à charge du propriétaire.
- b) de solliciter du même Service des Revoûtements et Egoûts l'autorisation obligatoire et préalable en vue de l'établissement, du renouvellement, du remaniement ou de la mise en état de trottoir et des bordures.
- c) de signaler par écrit au Service des Autorisations de Bâtir la date exacte du commencement des travaux ainsi que celle de l'achèvement de ceux-ci.
- d) de se conformer à l'avis du Service Communal de l'Urbanisme dont une copie est jointe au présent permis, ainsi qu'à ceux des autres services communaux dont une copie est également jointe, ou a été remise préalablement à l'architecte ou au propriétaire.

3) Tout travail, de quelque nature que ce soit, qui ne figure pas sur les plans timbrés approuvés par l'Administration Communale, ou même que toute modification à ces mêmes plans, ne pourront être exécutés sans l'accord préalable du Collège des Bourgeois et Echevins.

4) La série de plans approuvés par le Collège doit être tenue sur le chantier à la disposition des agents de l'Administration jusqu'au parachèvement des travaux. (Art. 7 Regl. Gd' Batisses.)

Article 2. Exécution au présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire.

Article 3. Le présent permis doit être tenu continuellement sur le chantier à la disposition des services de contrôle.

Le 29.1.1971

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,



Le Bourgmestre,

La mise en recouvrement de la taxe afférente au présent permis se fera par les soins de M. le Receveur Communal. Avis sera adressé à l'impétrant en temps utile.

(1) Biffer l'alinéa inutile.

Extraits de la loi du 29 mars 1962

Article 45. Aussi longtemps qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé l'immeuble, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi, le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme du ou des fonctionnaires de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, délégués par le Ministre et désignés plus loin sous le titre de "le fonctionnaire délégué".

Cet avis peut, moyennant due motivation, conclure au refus du permis. Il peut aussi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux, en s'écarter, au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignement.

La même procédure est applicable à la délivrance du permis de bâtir relatif aux constructions à ériger dans les limites des plans particuliers prévus à l'article 17.

Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Article 47. L'implantation des constructions nouvelles est indiquée sur place par les soins du Collège qui se conformera à l'avis éventuellement émis par le fonctionnaire délégué, et, en outre, s'il s'agit de construire le long de la grande voirie, aux règlements et avis de l'Administration intéressée.

Article 52. Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le Collège peut, à la demande de l'intéressé, proroger le permis pour une seconde période d'un an.

Article 54. Notification de la décision du Collège octroyant ou refusant le permis, est faite au demandeur par pli recommandé à la poste, dans les septante-cinq jours de la date de l'avis de réception.

Article 55. Le demandeur peut dans les trente jours de la notification de la décision du Collège échevinal introduire auprès de la Députation permanente un recours contre cette décision.

La décision de la Députation permanente est notifiée au demandeur dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste du pli recommandé contenant le recours.

Le demandeur peut, dans les trente jours qui suivent la notification de la décision de la Députation permanente ou, à défaut de cette notification, l'expiration du délai dans lequel elle devrait avoir lieu, introduire un recours auprès du Roi.

Si la décision du Roi n'est pas notifiée dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste du pli recommandé contenant le recours, le demandeur peut par lettre recommandée adresser un rappel au Ministre.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours prenant cours à la date de ce rappel, le Roi n'a pas fait connaître sa décision, le demandeur peut, sans autre formalité, passer à l'exécution des travaux en se conformant aux indications du dossier qu'il a déposé.

Les décisions de la Députation permanente et du Roi sont motivées.

Le demandeur ou son conseil, s'il lui désirent, sont entendus par la Députation permanente ou par le Ministre.

Remarque importante

Le présent permis ne dispense pas le bénéficiaire de l'obligation de solliciter les autres autorisations qui lui seraient nécessaires et notamment celle de l'autorité communale ou provinciale requise pour exploiter un établissement dangereux, insalubre ou incommode.

HYGIENE ET SALUBRITE PUBLIQUES

ETABLISSEMENTS DANGEREUX
INSALUBRES OU INCOMMDES

N° 33/1098/1434

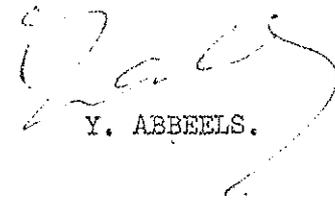
ANNEXE:

Monsieur le Directeur,

Comme suite à votre demande d'avis relative au dossier d'autorisation de bâtir n° 165 de 1970 (voie publique N° 58 n° de Police 47-51), j'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-dessous les observations formulées par le Service de l'Hygiène et des Etablissements classés.

Le Chef du Service,

A Monsieur l'Ingénieur-Directeur
du Service des Travaux Publics
d'IXELLES.


Y. ABBEELS.

RAPPORT DU SERVICE DE L'HYGIENE ET DES ETABLISSEMENTS CLASSES.

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE :

- 1°) de veiller à ce que l'évacuation des gaz extraits mécaniquement depuis les niveaux de garages ne puisse constituer une source d'inconfort pour les habitants de l'immeuble ou le voisinage (exemple : proximité de prises d'air; etc....);
 - 2°) d'introduire une demande en autorisation pour les garages, les ascenseurs, etc... (commodé et incommode), préalablement à leur mise en service.
- 


TRAVAUX PUBLICS
REGIE FONCIERE
ET URBANISME

IXELLES, LE 21 NOVEMBRE 1977.

SERVICE DES AUTORISATIONS DE BATIR

TEL 11.90.84 - POSTE 232 OU 231

DOSSIER N°	105/76 - 0/17-1
DEMANDEUR	Cie Le Boulanger & Fils et Le Boulanger
ARCHITECTE	J. P. Michel 65 - 1111 Ixelles

AVIS, OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS
DU SERVICE DES AUTORISATIONS DE BATIR

- 1) Sans sous-sol
Aération des caves communes ?
- 2) 1er sous-sol
 - a) les locaux V.P. doivent être fermés hermétiquement et être protégés d'un sas ventilé
 - b) les canalis dans le trottoir (compresseur) donnent lieu à une relève de ramolles de Frs 800.- (2 X 400.- Frs)
 - c) indiquer le réseau des égouts
- 3) Rez-de-chaussée
 - a) prévoir une fermeture de l'entrée vers parking au droit de l'indigence
 - b) un local contenant un W.C. ne peut être en communication directe avec une pièce habitable
 - c) préciser l'aération des W.C. baign et nichesnettes - systèmes agréés : Shur Agglobe, Solidbeton, Vibrobéton, Pucier et Bimal
 - d) genre de V.P. prévu ?
- 4) Etage type
 - a) voir 3 b, c et d.
 - b) les murs des armoires sur terrasses seront construits à cheval sur les mitoyennetés et auront une épaisseur minimum de 1^{er} lrique
- 5) Coupe
Les hauteurs sous plafonds doivent être de 3,00 m pour le rez-de-chaussée et de 2,60 m pour les étages (1^{er} étage technique, 2,60 m) modifier le couronnement pour conserver la hauteur de 10,00 m.
- 6) Etage technique
Voir 3 b

L'Inspecteur-principal,

J. FOELMANS

L'ARCHITECTE DECLARE AVOIR RECU COPIE DES PRESENTES OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS ET S'ENGAGE A EN TENIR COMPTE DANS L'EXECUTION DES TRAVAUX.

CE _____

ADMINISTRATION COMMUNALE D'IXELLES.

3ème Direction Travaux Publics et Urbanisme.

Autorisations de bâtir.

Pièce à Joindre au formulaire d'Autorisation de bâtir.

CHANTIER.

Commune d'Ixelles - Travaux Publics et Urbanisme - Service de l'Urbanisme - 18, rue du Viaduc - Téléphone : 11/90/84 (poste 211).

Numéro du dossier d'autorisation de bâtir : 165/70

Numéro du classement du Service Communal de l'Urbanisme : 8.6.0.

Numéro de la rue : 58.

Numéro de Police : 47-51.

Numéro de l'Ilot : 26.

Zoning : commercial.

Reçu le : 10-11-70

Répondu le : 23-11-70 1er avis.

Reçu le : --

Répondu le : -- 2ème avis.

Reçu le : --

Répondu le : -- 3ème avis.

AVIS DU SERVICE DE L'URBANISME.

AVIS FAVORABLE sur le projet de construction d'un immeuble à usage de flats dans un îlot à caractère commercial.

Le volume du bâtiment est inclus dans les limites de gabarit fixées pour le regroupement des parcelles portant les numéros 47 à 51, c'est-à-dire :

Hauteur maximum : 19,50 m au couronnement, soit 5 étages sur rez-de-chaussée - projet : 19,50 m.

Hauteur minimum : 12 m.

La hauteur de 19,50 m. fixée pour la réalisation du projet assurera une parfaite liaison entre les bâtiments existants sur les n°s 37 à 45 et les n°s 53-53 A et précédemment autorisés.

Implantation : profondeur maximum : 17 m - projet : 17 m,

Largeur de la voie publique : 12 m.

Les matériaux mis en oeuvre en façade principale, à savoir : pierre bleue, quartz et aluminium n'appellent aucune observation de la part de notre Service.

L'immeuble est surmonté d'un étage technique qui présente un recul de 4 m. sur la façade principale et un retrait de 3 m. sur la façade postérieure, et des dégagements latéraux de 6 m. vers chacun des mitoyens.

L'étage technique regroupe dans son volume le local abritant la machinerie d'ascenseur ainsi que toutes les cheminées. Toutefois, les souches des cheminées pourront présenter une saillie maximum de 0,60 m. sur le hourdis de l'étage technique ou sur le hourdis du bâtiment proprement dit.

Les matériaux mis en oeuvre pour la réalisation de la façade avant de l'étage technique et des parties latérales seront identiques à ceux utilisés pour la façade principale de l'immeuble.

Les parties du ou des pignons s'élevant au-dessus des mitoyens et visibles de la voie publique seront décorées d'un matériau rappelant celui de la façade principale.

Un garage sur deux niveaux de sous-sol assurera le parking de 58 voitures pour les 60 logements que comptera l'immeuble. Etant donné qu'il s'agit de studio, les besoins seront largement couverts.

La pente de la rampe d'accès au 1er sous-sol de garage, ne dépassera pas 4 % sur les cinq premiers mètres à mesurer depuis l'alignement de la façade principale.

Un jardin d'agrément à établir au niveau du rez-de-chaussée sera aménagé sur le hourdis du garage par l'apport d'une couche de terre arable de 0,60 m d'épaisseur minimum.

Ce jardin comportera des parties pelousées, des parterres fleuris ainsi que des arbustes.

L'entretien du jardin s'effectuera aux seuls soins et frais du propriétaire ou des copropriétaires du bâtiment.

Le Notaire chargé de la passation des actes est tenu d'inclure dans la rédaction de ceux-ci les prescriptions ci-avant énoncées.

Un extrait de l'acte de base sera communiqué à cet effet à notre Administration et ce dans un délai de trente jours maximum après sa rédaction.

L'Ingénieur chargé du calcul du béton armé du bâtiment est prié de fournir au Service des Autorisations de Bâtir, une attestation certifiant qu'il a été tenu compte de la surcharge de 0,60 m. d'épaisseur de terre arable pour le calcul du hourdis du garage établi en sous-sol.

Cette dernière prescription constitue un préalable à la délivrance du permis en autorisation de bâtir.

Dans le cas où l'immeuble ne serait pas raccordé directement à la télédistribution, une seule antenne collective sera autorisée.

L'Urbaniste, Chef de Service, (signé) R. THIOUX.

Vu, d'accord, L'Ingénieur-Directeur, (signé) L. LUCAS.

A transmettre Service de l'Urbanisme Provincial (paraphé).

Par le Collège, Le Secrétaire, (signé) Illisible Le Bourgmestre, (signé) Illisible.

ADMINISTRATION COMMUNALE D'IXELLES.

3^e Direction Travaux Publics et Urbanisme.

Autorisations de bâtir.

Pièce à Joindre au formulaire d'autorisation de bâtir.

Commune d'Ixelles - Travaux Publics et Urbanisme -

Service de l'Urbanisme - 18, rue du Viaduc - Téléphone

11.90.84 (poste 211).

N° du dossier d'autorisation de bâtir : 165/70

N° du classement du Service communal de l'Urbanisme : 58.

N° de la rue : 58

N° de police : 47-51

N° de l'Ilot : 26

Zoning : Commercial.

1^{er} Avis : Reçu : le 8-11-71.

Répondu : 23-11-71.

2^e Avis : Reçu le : --

Répondu le : --

3^e Avis : Reçu le : --

Répondu le : --

AVIS DU SERVICE DE L'URBANISME.

AVIS FAVORABLE sur le plan modificatif de la façade d'un immeuble à construire et pour lequel notre service a déjà émis un avis favorable en date du 23-11-1970.

La modification intéresse les baies d'accès et celles des fenêtres sans nuire à l'architecture du bâtiment.

L'Urbaniste, Chef de Service, (signé) THIOUX R.

Vu, d'accord, L'Ingénieur-Directeur, (signé) L. LUCAS.

Par le Collège, Le Secrétaire, (signé) Illisible -
Le Bourgmestre, (signé) Illisible.

Enregistré cinq rôles, sans renvoi à Schaerbeek I, le dix-sept mars mil neuf cent septante-deux. Volume 8, folio 66, case 4. Reçu : cent cinquante francs. Le Receveur, (signé) J. MICHIELS.

RESIDENCE TOWN HOUSE
sise à Ixelles,
Rue Capitaine Crespel, numéros 47 à 51.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1.- DISPOSITIONS GENERALES.

Conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété (article 577 bis du Code Civil) le statut de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur sont définis et arrêtés ainsi qu'il suit, l'ensemble de ces conventions formant le règlement de copropriété.

ARTICLE 2.- STATUT DE L'IMMEUBLE.

Le statut de l'immeuble règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction du tout ou d'une partie de l'immeuble.

Les obligations qu'il édicte sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires ; ce statut réel sera d'ailleurs transcrit.

ARTICLE 3.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires et règle les détails de la vie en commun.

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 4.- COMPOSITION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables et dans une proportion déterminée aux parties privatives.

ARTICLE 5.- DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

Les parties privatives comprennent les appartements, les caves, ainsi que les emplacements pour voitures.

Les parties communes sont divisées en dix-millièmes attribués aux parties privatives.

Ces parties privatives et communes sont déterminées dans l'acte dénommé "Acte de Base" reçu ce jourd'hui par Maî-

tre Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles et opérant la division juridique de l'immeuble.

Le présent règlement général de copropriété est destiné à être annexé à cet acte de base pour faire corps avec lui.

ARTICLE 6.- CHOSES COMMUNES.

§ 1.- Description.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain dans toute sa superficie ;
 Les fondations, les murs de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble comprenant poteaux, poutres, hourdis, chapes sur hourdis, toitures, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres et cheminées, les gaines d'aération, de vide-poubelles et autres, les canalisations et conduites de toute nature ; eau, gaz, électricité, tout à l'égoût, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des parties privatives, si ces canalisations et conduites servent à leur usage exclusif et particulier, les locaux réservés pour les services communs (conciergerie, chaufferie, caves pour compteurs) les dégagements, les cages d'escalier et d'ascenseurs, les paliers, le hall d'entrée, les vide poubelles, l'accès vers les parkings, l'aire de manoeuvre vers les différents parkings, le jardin et d'une façon générale toutes les parties communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et de l'usage.

Il est fait remarquer cependant que les architectes et l'ingénieur en béton auront le droit de modifier, si nécessaire pour la construction, les dimensions des poutres, colonnes, linteaux.

§ 2.- Terrasses - Balcons.

Les terrasses et balcons des étages sont en principe choses communes dont la jouissance privative et exclusive est rattachée aux locaux qu'elles desservent. L'entretien des hourdis et de l'étanchéité des terrasses incombe aux copropriétaires ; l'entretien du revêtement à celui qui en a la jouissance.

§ 3.- Jardin.

Le jardin d'agrément à établir, conformément aux prescriptions du permis de bâtir, sur le hourdis du garage est en principe chose commune en ce sens que son entretien incombe aux copropriétaires.

La société comparante se réserve toutefois le droit

d'en attribuer la jouissance privative et exclusive à un ou plusieurs locaux du rez-de-chaussée, à charge pour ceux ci d'en supporter l'entretien en proportion de leur jouissance.

ARTICLE 7.- ALIENATION DES CHOSES COMMUNES.

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

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

ARTICLE 8.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privative comportera les parties constitutives de l'appartement, cave ou emplacement de parking, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou le parquet ou autre revêtement, les cloisons intérieures, avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et caves, les fenêtres sur rue ou sur jardin, les portes palières, toutes les canalisations intérieurs des appartements et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, etc...).

ARTICLE 9.- DROITS SUR LES PROPRIETES PRIVATIVES.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, avec l'autorisation préalable de la société anonyme Compagnie Lambert pour l'Industrie et la Finance, la distribution intérieure de ses locaux et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant.

ARTICLE 10.- MODIFICATIONS AUX CHOSES COMMUNES.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et avec l'accord de la société anonyme Compagnie Lambert pour l'Industrie et la Finance et des architectes auteurs des plans de l'immeuble.

Les honoraires dus à ces derniers seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE 11.- STYLE ET HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix et avec l'accord des architectes auteurs des plans.

Il en sera notamment de même des portes d'entrée des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, des volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 12.- VOLETS - T.S.F. - TELEVISION.

Les propriétaires ou occupants pourront établir des volets ou persiennes ; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de radiodiffusion, de télévision, mais à ce sujet le Conseil de gérance établira un règlement d'ordre intérieur, étant entendu toutefois que les fils et accès ne pourront emprunter les façades.

Le téléphone peut être également installé dans les locaux privatifs. Le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

Si l'immeuble n'était pas raccordé à la télé ou radio-distribution, il serait installé dans l'immeuble une seule antenne collective pour la T.S.F. et la télévision, et des tubes spéciaux pour téléphone, les copropriétaires seront obligatoirement tenus de s'en servir, à l'exclusion de toutes installations du même genre, mais qui seraient de caractère privé.

ARTICLE 13.- OUVERTURE DANS MURS MITOYENS.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par les architectes de l'immeuble à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons ou appartements contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Les architectes de l'immeuble pourront subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

ARTICLE 14.- CAVES.

Les caves sises au deuxième sous-sol ne pourront être vendues ou cédées qu'à des propriétaires de locaux privatifs sis dans l'immeuble ou échangées entre eux.

CHAPITRE III.- SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.ARTICLE 15.- ASSEMBLEE GENERALE.

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

ARTICLE 16.- DELIBERATIONS.

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

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

ARTICLE 17.- ASSEMBLEE STATUTAIRE.

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

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant au moins vingt cinq pour cent des quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours

l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

ARTICLE 18.- CONVOCATIONS.

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

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

L'assemblée générale à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations seront faites par simples lettres sauf le cas prévu ci-après.

ARTICLE 19.- ORDRE DU JOUR.

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant 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 pourra être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf accord unanime de tous les copropriétaires.

ARTICLE 20.- COMPOSITIONS.

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

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

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

A l'exception du gérant ou du conjoint d'un propriétaire, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu man-

dat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales, et d'y voter en ses lieu et place ; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas, ou par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'un local privatif se trouverait appartenir à des propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant une 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 annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

La présence de toute autre personne, quel que soit son titre ou qualité, est strictement interdite, exception faite pour le ou les conseils que le gérant désirerait voir assister à l'assemblée.

ARTICLE 21.- PRESIDENT.

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

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

ARTICLE 22.- BUREAU.

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux copropriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Toutefois cette fonction est réservée au gérant s'il en exprime le désir au moment de l'assemblée ou avant. Ce bureau porte également le nom de "Conseil de Gérance" dont les attributions seront ci-après précisées.

dat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales, et d'y voter en ses lieu et place ; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas, ou par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'un local privatif se trouverait appartenir à des propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, 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 une 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 annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

La présence de toute autre personne, quel que soit son titre ou qualité, est strictement interdite, exception faite pour le ou les conseils que le gérant désirerait voir assister à l'assemblée.

ARTICLE 21.- PRESIDENT.

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

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

ARTICLE 22.- BUREAU.

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux copropriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Toutefois cette fonction est réservée au gérant s'il en exprime le désir au moment de l'assemblée ou avant. Ce bureau porte également le nom de "Conseil de Gérance" dont les attributions seront ci-après précisées.

ARTICLE 23.- LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée exacte par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire et signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée.

ARTICLE 24.- MAJORITE.

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

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

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix ; celles relatives à des transformations ou modifications du gros oeuvre, ou style et à l'harmonie de l'immeuble et celles modifiant le présent règlement, la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires de l'immeuble et celles modifiant les répartitions des quotités dans les choses communes, l'unanimité des voix.

ARTICLE 25.- NOMBRE DE VOIX.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités.

ARTICLE 26.- VALIDITE DES DELIBERATIONS.

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibèrera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE 27.- PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES.

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

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en la garde, ainsi que des autres archives de la gestion de l'immeuble. Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

ARTICLE 28.- GERANCE - NOMINATION.

L'administration et la surveillance de l'immeuble de même que l'exécution des décisions de l'assemblée sont confiées à un gérant nommé et révoqué par l'assemblée générale, choisi ou non parmi les copropriétaires.

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 conseil de gérance pourvoira à l'accomplissement de ces fonctions et au besoin à son remplacement.

ARTICLE 29.- SALAIRE DU GERANT.

La mission du gérant est salariée, le montant de sa rémunération est fixé par l'assemblée générale.

Le gérant peut, sous le contrôle du conseil de gérance et aux frais des copropriétaires, engager des femmes d'ouvrage qui auront pour mission d'aider les concierges.

La société anonyme "COMPAGNIE LAMBERT POUR L'INDUSTRIE ET LA FINANCE" décidera souverainement de la date de l'entrée en fonction du gérant et des concierges en tenant compte de l'état d'occupation de l'immeuble.

A cet effet, la dite société se réserve le droit de convoquer l'assemblée générale qui aura pour mission de nommer le gérant.

Le gérant peut confier la tenue de la comptabilité à un tiers, mais à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité.

ARTICLE 30.- MISSION DE LA GERANCE.ADMINISTRATION ET ENTRETIEN.

L'administration et l'entretien s'étendent à toutes

les parties communes généralement quelconques.

La gérance doit, en conséquence :

- a) veiller au bon entretien de l'immeuble (toiture, égout, canalisations, chauffage, ascenseurs, escaliers, etc.)
 - fixer de son chef les travaux de réparations urgentes, faire exécuter les travaux décidés par l'assemblée générale ou le conseil de gérance.
 - b) assurer les approvisionnements nécessaires (combustibles, etc...);
 - c) souscrire tous contrats d'assurances ou d'abonnement ;
 - d) assurer le recouvrement des recettes communes ;
 - e) assurer le paiement des dépenses communes ;
 - f) répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes ;
 - g) présenter trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier ;
 - h) présenter annuellement au Conseil de Gérance, ses comptes généraux ;
 - i) instruire les contestations relatives aux parties communes généralement quelconques vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ou entre copropriétaires, faire rapport au Conseil de Gérance qui décidera des mesures à prendre ;
- Pour remplir sa mission, le gérant, sur simple demande, aura accès aux parties privatives aux fins de contrôler si l'affectation des parties privatives est conforme au présent statut.

En cas d'urgence, les mesures conservatoires devront être prise par la gérance.

ARTICLE 31.- CONSEIL DE GERANCE.

Le Conseil de Gérance est constitué, comme il est dit ci-avant, par les membres du bureau assistés par le gérant.

Le gérant y assiste avec voix consultative mais non délibérative, à moins qu'il n'en soit déjà membre à un autre titre.

La mission consiste :

- a) à surveiller la gestion du gérant ;
- b) à examiner les comptes du gérant ;
- c) à faire rapport à l'assemblée générale sur les comptes du gérant ;
- d) à faire rapport quant aux décisions à prendre en ce qui concerne les réparations indispensables, mais non urgentes ;
- e) à réduire les dépenses communes sans aller à l'encontre de l'intérêt général.

Les délibérations sont valables si au moins deux membres du conseil de gérance sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix.

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

En résumé, le conseil de gérance fonctionne suivant les règles établies pour le conseil d'administration des sociétés anonymes.

ARTICLE 32.- DEPENSES COMMUNES - PROVISIONS.

Le gérant est mandaté pour réclamer une provision aux copropriétaires pour faire face aux dépenses communes.

Le gérant fixe cette provision.

Le Conseil de Gérance fixe, s'il le juge nécessaire, les sommes à verser par les copropriétaires pour constituer un fonds de réserve qui servira à payer les réparations éventuelles et décide du placement de ce fonds, en attendant qu'il soit utilisé.

A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner en paiement le propriétaire défaillant.

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

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

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

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

CHAPITRE IV.- REPARATIONS ET TRAVAUX.

ARTICLE 33.- PRINCIPE.

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportés par tous les copropriétaires.

ARTICLE 34.- CATEGORIE DE REPARATIONS ET TRAVAUX.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- 1) Réparations urgentes.
- 2) Réparations indispensables mais non urgentes.
- 3) Réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 35.- REPARATIONS URGENTES.

Le gérant a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation du Conseil de Gérance et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacles.

ARTICLE 36.- REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par le Conseil de Gérance qui sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 37.- REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux et réparations devront être demandés par la gérance ou par les copropriétaires possédant au moins un/ quart des quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des copropriétaires de l'immeuble possédant les trois/quarts des voix.

ARTICLE 38.- OBLIGATION DES COPROPRIETAIRES.

Les copropriétaires ou occupants doivent donner accès par leurs locaux privatifs pour toutes réparations, l'entretien et le nettoyage des parties communes généralement quelconques.

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur local privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

CHAPITRE V.- ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS.

ARTICLE 39.- PRINCIPES.

A) Le gérant se réserve la faculté de souscrire pour le

compte des copropriétaires de l'immeuble une ou des assurances comportant la garantie des risques contre l'incendie, la foudre, les explosions, la chute d'avions et les dégâts d'électricité, ces périls s'entendant suivant les définitions d'usage en Belgique. (conditions générales mil neuf cent trente-six, révisées en mil neuf cent soixante).

Ces assurances couvriront les bâtiments, tant les parties privatives que communes, ainsi que le mobilier immobilisé par destination et/ou incorporation, et garantiront :

- 1) le chômage immobilier ;
- 2) le recours des voisins ;
- 3) les frais de déblai et de démolition ;
- 4) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

La ou les polices souscrites en exécution de ce qui précède devront prévoir un abandon de recours des assureurs contre les copropriétaires, le gérant, les colocataires et/ou occupants de l'immeuble.

B) Le gérant souscrira également dans les mêmes conditions ;

- 1) une assurance contre les dégâts des eaux ;
 - 2) une assurance contre le bris de glaces ;
- Les assurances dont question comporteront une clause d'abandon de recours contre le copropriétaire, le gérant, les colocataires et/ou occupants de l'immeuble.

3) une assurance "responsabilité civile immeuble";
 Cette assurance garantira la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires, le gérant, les colocataires et/ou occupants du chef d'accident matériel et/ou corporel causé aux tiers du fait de l'immeuble et notamment des ascenseurs.

Il est expressément convenu que pour l'application de cette assurance, les assurés, leur personnel ainsi que les membres de leur famille, sont considérés comme tiers entre eux vis-à-vis de la copropriété.

C) Les valeurs de l'assurance (valeur neuve ou valeur intrinsèque), ainsi que les capitaux à assurer en application des polices mentionnées sous A et B, seront approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le gérant devra, à cet effet, faire toute diligence nécessaire; le gérant ne pourra en aucun cas être considéré comme responsable d'une insuffisance de capitaux assurés.

ARTICLE 40.- ASSURANCE COMPLEMENTAIRE.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la

majorité exprimée par l'assemblée générale, estimeraient que l'assurance est prise pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes y afférentes, et de déclarer les capitaux ainsi couverts aux compagnies auprès desquelles les assurances prévues par l'article trente-neuf ont été réalisées.

Dans ce cas les copropriétaires souscripteurs auront seuls le droit à l'indemnité qui pourrait être allouée en vertu de cette assurance.

ARTICLE 41.- PRIMES.

La charge des primes (frais et impôts compris) résultant des assurances souscrites par le gérant sera répartie par celui-ci entre les copropriétaires, comme charges communes, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

ARTICLE 42.- SURPRIME.

Si une surprime est due du chef de l'activité exercée par un copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble, ou du chef du personnel qu'il occupe, et plus généralement pour toute cause personnelle à un copropriétaire, locataire ou occupant, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 43.- REGLEMENT D'INDEMNITES.

En cas de sinistre de plus de cinq cent mille francs, les négociations avec les assureurs seront menées par deux délégués nommés à cet effet par une Assemblée Générale Extraordinaire à la simple majorité des voix. Ces deux délégués auront tous pouvoirs pour engager la copropriété.

En cas de sinistre égal ou inférieur à cinq cent mille francs, les négociations avec les assureurs pourront être menées par le Gérant et ratifiées valablement par le Conseil de Gérance.

Les indemnités allouées par les assureurs en cas de sinistre seront encaissées par le gérant, en présence de deux mandataires dûment délégués par une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou auprès d'un organisme agréé par l'assemblée

générale, dans les conditions déterminées par cette dernière.
Il sera cependant tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

La présente clause ne pourra leur porter préjudice; l'intervention de ces créanciers sera donc demandée.

ARTICLE 44.- UTILISATION DES INDEMNITES.

A/ L'utilisation des indemnités d'assurance sera réglée comme suit :

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

Si l'indemnité payée par l'assureur se révèle insuffisante pour remettre les lieux en état, le supplément sera recouvré par le gérant auprès de tous les propriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

2) Si le sinistre est total, l'indemnité devra être affectée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, et que les assureurs aient accepté la validité d'une telle clause dans les conditions particulières du contrat d'assurance.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément devra être pris en charge par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Ledit supplément sera exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans le délai précité.

B/ Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui se seraient abstenus ou auraient voté contre la décision de reconstruction seront tenus, dans le mois de la décision de l'assemblée générale, de céder à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction leur revenant.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de

cession sera déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance, dans le ressort duquel est situé le bien, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de cession sera payé de la manière suivante :

- a) un tiers au comptant;
- b) un tiers la première année et le dernier tiers la seconde année, plus les intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du capital.

C/ Si l'immeuble n'est pas reconstruit, et si l'assurance ne stipule pas l'obligation de reconstruire, le régime de la copropriété prendra fin.

Chacun des copropriétaires reprendra ses parties privatives; les choses communes seront partagées ou licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuels seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis d'après les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

D/ En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les mêmes règles seront appliquées. Même si aucune indemnité n'était allouée, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix, pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

F ARTICLE 45.- MOBILIER - ABANDON DE RECOURS.

Les copropriétaires, locataires et/ou occupants de l'immeuble, devront assurer, personnellement et à leurs propres frais, leur mobilier, ainsi que les aménagements immobiliers contre le risque d'incendie, foudre, explosions, chute d'avion et dégâts des eaux. -

Les polices d'assurances devront prévoir un abandon de recours contre les copropriétaires, le gérant, les colocataires et/ou occupants de l'immeuble.

ARTICLE 46.- ENGAGEMENT DES ASSUREURS.

Chaque police dont question à l'article 45 stipulera l'engagement des assureurs d'aviser le gérant, par pli recommandé à la poste, quinze jours au moins à l'avance de toute cause mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivée du terme, ou en suspendant les effets.

ARTICLE 47.- PREMIERES ASSURANCES.

Les premières assurances dont question à l'article

39, seront souscrites pour une durée de dix ans, par la Compagnie Lambert.

Au moment de l'acquisition de leur propriété, les copropriétaires seront tenus de reprendre lesdites assurances et de payer les primes dès leurs plus prochaines échéances.

CHAPITRE VI.- CONCIERGE.

ARTICLE 48.- CONCIERGE.

Pour assurer le service de l'immeuble, un ménage de concierges sera engagé par le gérant, qui fixera sa rémunération avec l'approbation du Conseil de Gérance.

Il est engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, qui en référera au Conseil de Gérance.

La société anonyme "COMPAGNIE LAMBERT POUR L'INDUSTRIE ET LA FINANCE" se réserve toutefois le droit d'engager les premiers concierges aux conditions et à la date qu'elle déterminera.

ARTICLE 49.- MISSION.

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

Ils devront, en général, faire tout ce que la gérance leur demandera pour le service de l'immeuble. Ils n'ont d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont ils doivent faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

ARTICLE 50.- OBLIGATION.

Les concierges seront soumis à toutes les obligations prévues par les présentes ou édictées par la gérance pour le personnel attaché au service de l'immeuble. Ils seront logés, chauffés et éclairés aux frais de la copropriété. Ils ont l'interdiction de prendre à charge l'entretien des locaux privés, sous quelque forme que ce soit. Il leur est également interdit de sous-louer une partie des locaux qu'ils occupent dans l'immeuble.

CHAPITRE VII.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTE COMMUNES.

ARTICLE 51.- PRINCIPE.

Les charges communes comprennent, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre de l'immeuble.

C'est ainsi que doivent normalement être considérées comme charges communes :

- 1) Les frais d'entretien et de réparation des parties communes;
- 2) Les frais d'administration, le salaire du gérant;

- 3) Les primes d'assurances;
- 4) les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils ou leurs accessoires, sauf dérogation prévue aux articles cinquante-quatre et cinquante-cinq;
- 5) Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des appareils électriques et la consommation d'énergie;
- 6) Le salaire des concierges;
- 7) Les frais de chauffage.

L'énonciation qui précède n'est qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE 52.- REPARTITION.

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

Sauf convention contraire, la participation d'un propriétaire dans les charges communes prend cours à compter de l'occupation de son appartement, de la réception de celui-ci ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci, sauf pour ce qui concerne le salaire du gérant et des concierges dont la date de leur entrée en fonction, et, en conséquence, de leur rémunération, est fixée ci-avant.

Il en est de même en ce qui concerne les frais d'administration. Les copropriétaires sont seuls responsables vis-à-vis de la gérance pour la contribution due par leurs locataires éventuels pour les charges communes.

En ce qui concerne les consommations particulières d'eau chaude et froide, d'électricité, de chauffage, elles sont également à charge du propriétaire à compter de l'occupation de son appartement, de la réception de celui-ci, ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci.

ARTICLE 53.- CONSOMMATION PARTICULIERE EAU - GAZ - ELECTRICITE.

La consommation individuelle de l'eau, du gaz et de l'électricité, et tous frais relatifs à ces services (placement et raccordement des compteurs, etc...), sont payés et supportés par chaque propriétaire. Il est prévu des compteurs individuels pour l'eau chaude, l'eau froide, le gaz et l'électricité. Il n'y aura pas de compteurs de chaleur concernant le chauffage central.

L'assemblée générale peut, à tout moment, décider à la simple majorité des voix, le placement ou la suppression des compteurs spéciaux pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférents à ces services (eau, gaz, électricité) autres que ceux ci-avant prévus. Toutefois, une modification quant à la répartition des frais

des ascenseurs et du chauffage, ne pourra être décidée qu'à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires de l'immeuble.

ARTICLE 54.- CHAUFFAGE CENTRAL - DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.

1.- Chauffage central.

L'installation de la chaufferie est commune.

Les frais d'entretien, de réparation, et éventuellement le renouvellement des chaudières et de tous les appareils communs, de même que la consommation en combustibles ou énergie, seront répartis en proportion des quotités dans les parties communes des biens privatifs bénéficiant du chauffage central.

Le chauffage central fonctionnera suivant les directives du gérant, qui se référera au Conseil de Gérance.

2.- Service d'eau chaude.

Il existe, pour les locaux privatifs, des compteurs d'eau chaude, l'index de ces compteurs sera seul pris en considération pour calculer le coût de la dépense.

Le relevé des compteurs d'eau chaude sera fait à la requête du gérant à sa meilleure convenance, aux frais des copropriétaires.

ARTICLE 55.- ASCENSEURS.

Les frais d'entretien, de réparation et renouvellement des ascenseurs, de même que la consommation d'électricité relevée par des compteurs spéciaux, sont répartis en proportion des quotités dans les parties communes affectées à tous les biens privatifs constituant l'immeuble.

ARTICLE 56.- IMPOTS.

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

ARTICLE 57.- LA CONSOMMATION D'EAU ET D'ELECTRICITE DES SOUS-SOLS.

Des compteurs séparés sont établis, tant pour l'eau que pour l'électricité consommées pour les besoins des garages.

La consommation et tous frais relatifs à ces compteurs seront répartis exclusivement entre les copropriétaires de garage, en proportion des quotités garage.

ARTICLE 58.- RESPONSABILITE CIVILE.

L'assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agis-

se de choses communes, ainsi qu'il est dit au chapitre V.

ARTICLE 59.- AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

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

ARTICLE 60.- RECETTES.

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

CHAPITRE VIII.- DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 61.- DESTINATION DES LOCAUX.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle ou à l'usage de bureau réservés à l'exercice d'une profession libérale, ou de cabinets d'affaires.

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

Les médecins exerçant leur profession ne pourront troubler la jouissance des autres copropriétaires ou occupants.

CHAPITRE IX.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 62.- GENERALITES.

La jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun devront faire l'objet d'un règlement d'ordre intérieur.

Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale, à la majorité des trois/quarts des voix.

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

Ce livre de gérance sera communiqué dans les quinze jours par le gérant à tous les intéressés copropriétaires locataires et ayants-droit, à première demande de ces derniers.

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant des sti-

pulations de ce livre de gérance et des décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.- OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES D'APPARTEMENTS OU DE BUREAUX - ASPECT.

ARTICLE 63.- GENERALITES.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et terrasses ni enseignes, ni réclames ou objets quelconques, sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux, qui seront agréés par la gérance et qui devront être placés à l'endroit désigné par la gérance.

Aucun ventilateur ne pourra être placé dans les vitrages extérieurs.

Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous tombants, en voile suisse ou similaire, de teinte écrue sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

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

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

ARTICLE 64.- BOITES AUX LETTRES.

Chaque appartement ou bureau 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.

SECTION II.- ENTRETIEN.

ARTICLE 65.- ENTRETIEN.

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 66.- GENERALITES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, cages d'escalier et d'ascenseurs, dégagements, devront être maintenus libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit, (cette interdiction s'appliquant en particulier aux vélos et voitures d'enfants); il ne pourra de même y être

effectué aucun travail quelconque. Les halls d'entrée ne pourront servir de salle d'attente pour les bureaux.

Les tapis, le linge et autres objets, ne pourront être secoués qu'aux endroits et aux heures indiqués par le gérant.

Il est interdit de faire sécher du linge aux terrasses de façon apparente.

ARTICLE 67.- ANIMAUX.

Les animaux bruyants et malodorants ou dangereux sont interdits.

L'assemblée générale pourra cependant, à la majorité simple, accorder des autorisations toujours révocables par elle.

Les chiens sont tolérés, mais ils ne pourront se trouver dans les parties communes sans être accompagnés, tenus en laisse ou sur les bras.

S'il résulte des inconvénients de la présence de l'un ou l'autre de ces animaux, le conseil de gérance pourra, à la simple majorité des voix, retirer la tolérance en motivant sa décision.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du conseil de gérance, celui-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après la signification, sous pli recommandé, de la décision du conseil de gérance portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

ARTICLE 68.- USAGE DES ASCENSEURS.

L'usage des ascenseurs est interdit pour les aménagements et déménagements.

Il est interdit également d'introduire dans les ascenseurs des voitures d'enfants, vélos ou autres objets pouvant abîmer ou griffer les parois.

ARTICLE 69.- VIDE-POUBELLES.

Il est interdit de jeter dans les vide-poubelles des paquets trop gros, des manches de brosse et porte-manteaux ou autres objets susceptibles de boucher ou d'encrasser les gaines d'évacuation.

ARTICLE 70.- REGLEMENT DE POLICE INTERIEURE.

De façon générale, la gérance pourra établir un règlement de police intérieure, obligatoire pour tous les occupants de l'immeuble, ainsi, notamment, pour l'usage des ascenseurs, les heures d'ouverture et de fermeture des portes et de toute autres questions d'intérêts communs.

SECTION IV.- DIVERS.ARTICLE 71.- MORALITE.

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

ARTICLE 72.- TRANQUILLITE.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, visiteurs ou clients.

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

ARTICLE 73.- APPAREILS ELECTRIQUES ET A GAZ.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception radiophonique.

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

ARTICLE 74.- MOTEURS.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent les ascenseurs, la chaudière, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les machines de bureaux, les ventilateurs et autres appareils communes de l'immeuble.

CHAPITRE X.- OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES DES EMPLACEMENTS DE PARKING.ARTICLE 75.- OCCUPATION.

Les emplacements de parking peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donnés en location.

Ils ne pourront être donnés en location qu'à des occupants de l'immeuble, sauf autorisation expresse de la Compagnie Lambert pour l'Industrie et la Finance.

ARTICLE 76.- OBLIGATIONS DES OCCUPANTS.

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des emplacements de parking ne peuvent :

1.- affecter leurs dits emplacements à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.

2.- Faire sur la porte de leur emplacement, en cas de fermeture de celui-ci avec l'accord de la Compagnie Lambert et de façon général sur aucune partie visible de l'extérieur aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente de l'emplacement).

3.- procéder dans leur emplacement à aucune exposition ou vente publique de véhicules.

4.- introduire de l'essence dans leur emplacement en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent :

1/ s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huiles et d'essence, l'évacuation de toute matière huileuse dans les canalisations d'égoûts.

2/ maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture.

3/ d'une façon générale éviter tout trouble pour les autres occupants de garages et parkings et se conformer en tous points au règlement de police intérieure qui sera édicté par la gérance à cette fin.

Le lavage des voitures est interdit dans les parties communes.

CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS COMMUNES AUX APARTEMENTS BUREAUX ET PARKINGS.

ARTICLE 77.- VENTE ET LOCATION.

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

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

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

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

La Compagnie Lambert pour l'Industrie et la Finance se réserve expressément le droit de faire de la publicité dans l'immeuble ou ses annexes, pour la vente des appartements et autres locaux, par tous moyens et aux emplacements qui lui

semblent les plus appropriés, jusqu'au moment où le dernier local de l'immeuble sera vendu.

ARTICLE 78.- MATIERES INFLAMMABLES, DANGEREUSES, INSA-
LUBRES OU INCOMMODES.

Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dé-
pôt, une autorisation spéciale pourra être délivrée par le gé-
rant.

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

Le gérant n'assumera aucune responsabilité particu-
lière du chef de l'octroi de cette autorisation.

D'autre part, les occupants devront veiller spéciale-
ment à ne jamais laisser dans leurs locaux privatifs, aucun
objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désa-
gréables pour les occupants des autres locaux; ils devront sui-
vant la nature de la profession exercée dans leur local, pren-
dre à leurs frais toutes dispositions utiles pour l'élimination
dans leur propre local de toutes odeurs particulières.

ARTICLE 79.- OBLIGATIONS REELLES.

Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs
constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quel-
que main qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et
titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux,
les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expres-
se que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il
s'engage à s'y soumettre.

CHAPITRE XII.- DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 80.- CONTESTATIONS.

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant,
en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règle-
ment de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur ou de
l'acte de base lui-même ou d'autres annexes, le litige sera
d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conci-
liation.

Si l'accord survient, procès-verbal sera dressé.

Si le désaccord persiste, le litige sera soumis à l'ar-
bitrage d'un arbitre à nommer de commun accord ou, à défaut
d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente
par le Président du Tribunal de Première Instance de la si-
tuation de l'immeuble.

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

Les poursuites en paiements se font devant le juge de paix.

ARTICLE 81.- OPPOSABILITE AUX TIERS.

Le présent règlement général de copropriété, statut réel et règlement d'ordre intérieur - présentement arrêté - demeurera annexé à l'acte de base reçu ce jour par le Notaire Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, résidant à Bruxelles et il sera transcrit avec le dit acte de base.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété et de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

ARTICLE 82.- COPIE DES ACTES.

Deux copies de tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers dans le complexe 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 83.- FRAIS.

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

ARTICLE 84.- ELECTION DE DOMICILE.

Dans chaque convention relative 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, réputé être élu dans le complexe 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.

TABLE DES MATIERES DU REGLEMENT DE
COPROPRIETE.

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

- ARTICLE 1 : Dispositions générales
- ARTICLE 2 : Statut de l'immeuble
- ARTICLE 3 : Règlement d'ordre intérieur

CHAPITRE II : STATUT DE L'IMMEUBLE

- ARTICLE 4 : Composition de l'immeuble
- ARTICLE 5 : Détermination des parties privatives et communes
- ARTICLE 6 : Choses communes
- ARTICLE 7 : Aliénation des choses communes
- ARTICLE 8 : Description des parties privatives
- ARTICLE 9 : Droits sur les propriétés privatives
- ARTICLE 10 : Modifications aux choses communes
- ARTICLE 11 : Style et harmonie de l'immeuble
- ARTICLE 12 : Volets - T.S.F. - Télévision
- ARTICLE 13 : Ouverture dans murs mitoyens
- ARTICLE 14 : Caves

CHAPITRE III : SERVICE ET ADMINISTRATION DE
L'IMMEUBLE

- ARTICLE 15 : Assemblée générale
- ARTICLE 16 : Délibérations
- ARTICLE 17 : Assemblée statutaire
- ARTICLE 18 : Convocation
- ARTICLE 19 : Ordre du jour
- ARTICLE 20 : Composition
- ARTICLE 21 : Président
- ARTICLE 22 : Bureau

- ARTICLE 23 : Liste de présence
- ARTICLE 24 : Majorité
- ARTICLE 25 : Nombre de voix
- ARTICLE 26 : Validité des délibérations
- ARTICLE 27 : Procès verbaux des assemblées
- ARTICLE 28 : Gérance - Nomination
- ARTICLE 29 : Salaire du Gérant
- ARTICLE 30 : Mission de la gérance
- ARTICLE 31 : Conseil de gérance
- ARTICLE 32 : Dépenses communes - Provisions

CHAPITRE IV : REPARATIONS ET TRAVAUX

- ARTICLE 33 : Principe
- ARTICLE 34 : Catégorie de réparations et travaux
- ARTICLE 35 : Réparations urgentes
- ARTICLE 36 : Réparations indispensables mais non urgente
- ARTICLE 37 : Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration
- ARTICLE 38 : Obligations des copropriétaires

CHAPITRE V : ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS

- ARTICLE 39 : Principes
- ARTICLE 40 : Assurance complémentaire
- ARTICLE 41 : Primes
- ARTICLE 42 : Surprimes
- ARTICLE 43 : Règlement d'indemnités
- ARTICLE 44 : Utilisation des indemnités
- ARTICLE 45 : Mobilier - Abandon de recours
- ARTICLE 46 : Engagement des assureurs
- ARTICLE 47 : Premières assurances

CHAPITRE VI : CONCIERGE

- ARTICLE 48 : Concierge
ARTICLE 49 : Mission
ARTICLE 50 : Obligations

CHAPITRE VII : REPARTITION DES CHARGES COMMUNES ET
RECETTES COMMUNES

- ARTICLE 51 : Principe
ARTICLE 52 : Répartition
ARTICLE 53 : Consommation particulière eau - gaz - électricité
ARTICLE 54 : Chauffage central - Distribution d'eau chaude
ARTICLE 55 : Ascenseurs
ARTICLE 56 : Impôts
ARTICLE 57 : La consommation d'eau et d'électricité des sous-
sols
ARTICLE 58 : Responsabilité civile
ARTICLE 59 : Augmentation des charges par le fait d'un copro-
priétaire
ARTICLE 60 : Recettes

CHAPITRE VIII : DESTINATION DES LOCAUX

- ARTICLE 61 : Destination des locaux

CHAPITRE IX : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- ARTICLE 62 : Généralités

SECTION I.- OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES D'APPARTEMENTS
OU DE BUREAUX - ASPECT.

- ARTICLE 63 : Généralités
ARTICLE 64 : Boîtes aux lettres

SECTION II.- ENTRETIEN

ARTICLE 65 : Entretien

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 66 : Généralités

ARTICLE 67 : Animaux

ARTICLE 68 : Usage des ascenseurs

ARTICLE 69 : Vide-poubelles

ARTICLE 70 : Règlement de police intérieure

SECTION IV.- DIVERS

ARTICLE 71 : Moralité

ARTICLE 72 : Tranquillité

ARTICLE 73 : Appareils électriques et à gaz

ARTICLE 74 : Moteurs

CHAPITRE X : OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES DES EM-
PLACEMENTS DE PARKING

ARTICLE 75 : Occupation

ARTICLE 76 : Obligations des occupants

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS COMMUNES AUX APPARTEMENTS
BUREAUX ET PARKINGS

ARTICLE 77 : Vente et location

ARTICLE 78 : Matières inflammables, dangereuses, insalubres
ou incommodes

ARTICLE 79 : Obligations réelles

CHAPITRE XII : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 80 : Contestations

ARTICLE 81 : Opposabilité aux tiers