



ETUDE DE MAITRE PIERRE VAN DEN EYNDE

Notaire

rue Royale 207 (boîte 1)
à Saint-Josse-ten-Noode (1210 Bruxelles)
téléphone 227.70.40 - fax 218.35.44

STATUTS DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

" LE CHATELAIN "

Dont le siège est établi à Bruxelles, rue du Châtelain 6B

Texte coordonné au 14 septembre 1998

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "LE CHATELAIN".

siège à Bruxelles, rue du Châtelain, 6B.

STATUTS DE COPROPRIETE

- statuts originaux dressés par le notaire Jean-Pierre Van Beneden à Schaerbeek, le dix-neuf mai neuf cent cinquante-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq mai suivant, volume 3766, numéro 6.

- statuts modifiés par acte du notaire Pierre Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, le quatorze septembre mil neuf cent nonante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit septembre suivant, volume 8143, numéro 9.

TITRE I.- ACTE DE BASE

Monsieur Henri Eugène RUTTIENS, entrepreneur, né à Schaerbeek, le douze avril mil neuf cent six, et son épouse qu'il assiste et autorise aux fins des présentes, Madame Madeleine Simonne SMETS, sans profession née à Etterbeek, le premier octobre mil neuf cent et onze, demeurant ensemble à Schaerbeek, rue Frederic Pelletier, numéros 33-35.

Monsieur et Madame RUTTIENS-SMETS, sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Prosper Hubert Delzaert, ayant résidé à Schaerbeek, en date du cinq octobre mil neuf cent trente trois.

Lesquels comparants, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous ont exposé ce qui suit:

I.- La société de personnes à responsabilité limitée « IMMOBILIERE RUTTIENS » dont le siège social est établi à Schaerbeek, rue Frederic Pelletier, numéros 33-35, est propriétaire d'un terrain à bâtir, sis à Bruxelles, à front de l'avenue Louise, de la rue du Châtelain, et de la rue Washington. Ce terrain, cadastré septième division section II a numéros 120B-4/120-C-4/120-D-4/120-S-4/120-F-4 et 120-Y-3 contenant en superficie d'après titre trente et un ares septante centiares présente à front de l'avenue Louise une façade de vingt-trois mètres cinquante-six centimètres, à front de la rue du Châtelain une

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "LE CHATELAIN".

siège à Bruxelles, rue du Châtelain, 6B.

STATUTS DE COPROPRIETE

- statuts originaux dressés par le notaire Jean-Pierre Van Beneden à Schaerbeek, le dix-neuf mai neuf cent cinquante-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq mai suivant, volume 3766, numéro 6.

- statuts modifiés par acte du notaire Pierre Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, le quatorze septembre mil neuf cent nonante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit septembre suivant, volume 8143, numéro 9.

TITRE I.- ACTE DE BASE

Monsieur Henri Eugène RUTTIENS, entrepreneur, né à Schaerbeek, le douze avril mil neuf cent six, et son épouse qu'il assiste et autorise aux fins des présentes, Madame Madeleine Simonne SMETS, sans profession née à Etterbeek, le premier octobre mil neuf cent et onze, demeurant ensemble à Schaerbeek, rue Frederic Pelletier, numéros 33-35.

Monsieur et Madame RUTTIENS-SMETS, sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Prosper Hubert Delzaert, ayant résidé à Schaerbeek, en date du cinq octobre mil neuf cent trente trois.

Lesquels comparants, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous ont exposé ce qui suit:

I.- La société de personnes à responsabilité limitée « IMMOBI-LIERE RUTTIENS » dont le siège social est établi à Schaerbeek, rue Frederic Pelletier, numéros 33-35, est propriétaire d'un terrain à bâtir, sis à Bruxelles, à front de l'avenue Louise, de la rue du Châtelain, et de la rue Washington. Ce terrain, cadastré septième division section II a numéros 120B-4/120-C-4/-120-D-4/120-S-4/120-F-4 et 120-Y-3 contenant en superficie d'après titre trente et un ares septante centiares présente à front de l'avenue Louise une façade de vingt-trois mètres cinquante-six centimètres, à front de la rue du Châtelain une

façade de vingt huit mètres vingt-trois centimètres et à front de la rue Washington, une façade de cinquante-six mètres cinquante quatre centimètres.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société de personnes à responsabilité limitée "IMMOBILIERE RUTTIENS" est propriétaire du bien prédécrit pour en avoir fait l'acquisition de la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux, société civile, ayant son siège social à Ixelles, rue du Trône, 48, aux termes d'un acte reçu par le Notaire René VAN BENEDEN, ayant résidé à Schaerbeek, à l'intervention de son confrère, le Notaire Pierre VAN HALTEREN, de résidence à Bruxelles, en date du vingt-sept novembre mil neuf cent cinquante sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le dix décembre suivant, volume 3629 numéro 5.

La Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux en était propriétaire pour en avoir fait l'acquisition de la "Compagnie Immobilière E. C." société civile à forme de société anonyme, en liquidation, ayant son siège social à Bruxelles, Boulevard de Waterloo, 103, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre VAN HALTEREN, prénommé, le dix-neuf décembre mil neuf cent quarante-sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le douze janvier mil neuf cent quarante-huit, volume 2828 numéro 5.

La "Compagnie Immobilière E. C." en était propriétaire pour en avoir reçu l'apport dans son acte de constitution dressé le deux janvier mil neuf cent vingt-huit par le Notaire Edouard VAN HALTEREN, ayant résidé à Bruxelles, acte transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept février suivant, volume 1145 numéro 3, l'apport ayant été fait par: 1) dame Ludmilla Augustine Joséphine COPPEE, sans profession, épouse de Monsieur Henry Burnell, 2) dame Olga Emilie COPPEE, sans profession, épouse de Monsieur Gaston ROELANDTS, 3) dame Carmen Marguerite COPPEE, sans profession, veuve de Monsieur Emile BALISAUX, 4) Monsieur Evence Dieudonné Baron COPPEE, industriel, et 5) Monsieur Narcisse Brand COPPEE, industriel.

II.- Aux termes d'un acte reçu par le Notaire René VAN BENEDEN, ayant résidé à Schaerbeek, en date du vingt-sept novembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le onze décembre suivant, volume 3630 numéro 2, la société de personnes à responsabilité limitée "IMMOBILIERE RUTTIENS" a renoncé au droit d'accession lui appartenant sur les plantations, ouvrages et constructions qui pourraient être érigés sur le terrain ci-dessus décrit, au profit de Monsieur et Madame RUTTIENS-SMETS, comparants aux présentes.

Elle autorise les époux RUTTIENS-SMETS à construire sur ce terrain un ou plusieurs immeubles à appartements multiples qui seront et resteront la propriété des constructeurs, les époux RUTTIENS-SMETS, en vertu des articles cinq cent quarante-six, cinq cent cinquante et un et suivants du code civil.

III.- Usant de la faculté qui leur a été accordée, les comparants ont érigé, sur une partie de ce terrain sise à front de l'avenue Louise, d'une façade de vingt-trois mètres cinquante-six centimètres (23 m 56) d'une profondeur de dix-huit mètres (18,00 m) et d'une superficie de quatre ares vingt-cinq centiares (4 a 25 ca) un immeuble à appartements multiples, dénommé "WASHINGTON".

IV.- La susdite IMMOBILIERE RUTTIENS propriétaire d'un terrain formant le fond de l'immeuble avenue Louise 223 et joignant le terrain décrit sous l'article I.

Il contient en superficie, d'après titre huit ares douze centiares septante-deux dixmilliares, et est cadastré section onzième numéros 129-S/T-2/U-2 et partie du numéro 129-R-2, tenant ou ayant tenu au domaine de l'Etat, à la société anonyme "The Destroyers Raincoat Cy" à Monsieur Philibert de Maigret de Priches-Vander Meerschen, à la société de personnes à responsabilité limitée "IMMOBILIERE RUTTIENS", à la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, à la société anonyme "Immobilière Louisiane" à Monsieur Jean Rouget.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société de personnes à responsabilité limitée "IMMOBILIERE RUTTIENS" est propriétaire de ce terrain pour l'avoir acquis dans une vente publique faite à la requête de: I. Madame Elisa Ernestine Emilie BRUNIN, sans profession, veuve de Monsieur Henri Ernest Marie Joseph Eugène BECASSEAU, à Ixelles, 24, rue Henri Marichal; 2. Monsieur Henri Emile Marie Joseph Ghislain BECASSEAU, ingénieur commercial, demeurant à Ixelles, 28, rue Alfred Giron, agissant en nom personnel et pour autant que de besoin en qualité de subrogé tuteur de l'enfant mineur ci-après rappelé; 3. Monsieur René Ernest Marie Ghislain Paul de Cambry de Baudimont, propriétaire sans profession, demeurant à Mont--Saint-Aubert, 4. Madame Marie Louise Ghislaine Georgine Marguerite de Cambry de Baudimont, sans profession, et son époux Monsieur Christian Marie Félix Gérard Joseph Ghislain van de Kerkhove, écuyer, courtier en assurances, demeurant ensemble à Ramegnies-Chin, Villa des Roses; 5. Madame Cécile Marie Joseph Ghislain Stienon du Pré, sans profession, veuve de Monsieur Jean Marie Paul Xavier Ghislain de Cambry de Baudimont, demeurant à Hyon, agissant tant en nom personnel que comme mère et tutrice

légale de son enfant mineur Michel Alain Marie Etienne Joseph Xavier Ghislain de Cambry de Baudimont, étudiant, demeurant avec elle; 6. Madame Anne Marie Josephine Marguerite Louise Xavière Ghislaine de Cambry de Baudimont, sans profession, et son époux Monsieur Josse Joseph Beaucarne, licencié en sciences commerciales et financières, demeurant ensemble à Mont-sur-Marchienne, 4, avenue de la Paix; 7. Monsieur Philippe Michel Marie Joseph Xavier Charles Ghislain de Cambry de Baudimont, stagiaire en carrosserie, demeurant à Hyon, à l'intervention de: a) Monsieur Jean Stienon du Pré, homme de lettres, demeurant à Froyennes (Tournai) "Clos Saint-Martin", b) Monsieur Paul de Cambry de Baudimont, avocat, demeurant à Bruxelles 134, avenue Molière, agissant en leur qualité respective de tuteur ad hoc et subrogé tuteur ad hoc du dit mineur d'âge.

et clôturée par procès-verbal d'adjudication définitive dressé par Maître Robert CORNELIS, notaire à Anderlecht, à l'intervention de Maître Jean GRIMARD, de résidence à Mons, le vingt et un janvier mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le quatre février mil neuf cent cinquante-neuf, volume 3737 numéro 1.

Les requérants à la vente publique en étaient propriétaires, savoir:

Ce bien fût acquis sur recours de licitation publique dressé par le Notaire CORNELIS, à Anderlecht, le dix juin mil neuf cent quarante-sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt du même mois, volume 2792 numéro 7, par I. Madame Marguerite Becasseau, veuve de Monsieur Xavier de Cambry de Baudimont, propriétaire à Hyon pour quatre-sixièmes indivis; 2. Madame Elisa Brunin veuve de Monsieur Henri Becasseau, préqualifiée, pour un-sixième indivis et 3. Monsieur Henri Becasseau, préqualifié pour un-sixième indivis.

et faite à la requête de I. Madame Marguerite Becasseau, veuve de Monsieur Xavier de Cambry de Baudimont, prénommée; 2. Madame Elisa Brunin, veuve de Monsieur Henri Becasseau, prénommée; 3. Monsieur Henri Becasseau, prénommé; 4. Monsieur Marcel Ernest Emile Legrand, employé à Mons; 5. Monsieur René Edouard Albert Legrand, employé de banque, à Mons.

Le bien ci-dessus décrit appartenait originellement à la communauté ayant existé entre Monsieur Ernest Rouvez et son épouse dame Marie Rosalie Clémentine Legrand tous deux, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire GRIMARD, à Frameries, le vingt-huit mars mil huit cent nonante-six, transcrit.

Monsieur Ernest Rouvez est décédé à Bruxelles, le vingt et un juin mil neuf cent vingt-six, sans laisser d'héritiers réservataires; le contrat de mariage avenü entre lui et Madame Legrand et dressé par le Notaire GRIMARD, prénommé, le vingt-huit

juillet mil huit cent nonante, stipulait communauté légale avec attribution au survivant à titre de conventions matrimoniales de la pleine propriété des biens meubles de la communauté et l'usufruit sa vie durant de la moitié revenant à la succession du prédécédé dans les immeubles. Madame Rouvez-Légrand est donc devenue propriétaire de la moitié en pleine propriété et de la moitié en usufruit; la moitié en nue-propriété du même bien a été recueillie par les héritiers légaux de Monsieur Rouvez, lesquels étaient les suivants: a) Georges Becasseau, ingénieur à Hyon; b) Marguerite Becasseau, veuve Xavier de Cambry de Baudimont, prénommée; c) Henri Becasseau, docteur en droit à Ixelles.

Monsieur Henri Becasseau est décédé le seize octobre mil neuf cent quarante-cinq, époux de dame Elisa Brunin, prénommée, laissant pour seul héritier légal son fils Henri Emile Marie Joseph Ghislain Becasseau, prénommé, lequel a recueilli sa succession, sous réserve de l'usufruit légal revenant à l'épouse survivante, en vertu de son contrat de mariage reçu par le Notaire VAN ISTERBEEK, le huit septembre mil neuf cent vingt-six, et en vertu d'un testament olographe fait à Ixelles, le neuf novembre mil neuf cent trente-neuf, enregistré et déposé au rang des minutes du Notaire GRIMARD.

Monsieur Georges Becasseau, est décédé à Hyon le sept octobre mil neuf cent quarante-six en célibat; sa succession est recueillie par sa soeur dame Marguerite Becasseau, prénommée, qu'il avait institué pour sa légataire universelle aux termes d'un testament olographe fait à Hyon le vingt-neuf avril mil neuf cent vingt-cinq, enregistré, et déposé au rang des minutes du Notaire GRIMARD à Frameries, le douze novembre mil neuf cent quarante-six.

La dite dame Marguerite Becasseau, a été envoyée en possession de la succession suivant ordonnance rendue par le Président du Tribunal de première instance de Mons, le vingt-sept novembre mil neuf cent quarante-six.

Madame Marie Légrand, veuve Ernest Rouvez est décédée à Bruxelles, le dix-huit mars mil neuf cent quarante-cinq, sans laisser d'héritiers réservataires; aux termes de son testament olographe du dix-sept août mil neuf cent quarante et un, déposé au rang des minutes du Notaire BERTAUX à Mons, le vingt-huit avril mil neuf cent quarante-cinq, elle a institué comme seuls héritiers ses deux neveux: Messieurs Marcel et René Légrand, précités.

Le dit testament ne modifie en rien la dévolution légale.

Madame Marguerite Becasseau veuve de Monsieur Xavier de Cambry de Baudimont, susdite, est décédée à Hyon, le sept mars mil neuf cent cinquante et un, laissant pour seuls héritiers légaux ses trois enfants étant: 1. Monsieur Jean de Cambry de Baudimont, sans profession à Hyon; 2. Monsieur René de Cambry de Baudimont,

préqualifié, et 3. Madame van de Kerckhove-de Cambry de Baudimont, préqualifiée. Monsieur Jean de Cambry de Baudimont susdit, en son vivant, demeurant à Hyon est décédé à Jemappes le seize juin mil neuf cent cinquante-sept, laissant pour seuls héritiers légaux ses trois enfants étant: Madame Baucarne-de Cambry de Baudimont; Monsieur Philippe de Cambry de Baudimont, et Monsieur Michel de Cambry de Baudimont, enfant mineur, tous préqualifiés, qui ont recueilli sa succession, sous réserve de l'usufruit recueilli par l'épouse survivante, Madame Cécile Stienon du Pré en vertu de la donation insérée dans son contrat de mariage reçu par le Notaire Paul VERTE à Bruxelles, le quatre septembre mil neuf cent trente. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le treize mai dernier, la susdite "IMMOBILIERE RUTTIENS" a renoncé au droit d'accession lui appartenant sur les constructions qui pourraient être érigées sur le terrain ci-dessus au profit des époux RUTTIENS comparants aux présentes.

V.- Sur l'ensemble formé par la partie restante du terrain décrit à l'article 1, d'une superficie de **vingt-sept ares quarante-cinq centiares** (27 a 45 ca) et le terrain décrit à l'article IV, d'une superficie de **huit ares douze centiares septante-deux dix-milliares** (8 a. 12 ca. 72 dm.), soit sur une superficie totale de **trente-cinq ares cinquante-sept centiares septante-deux dix-milliares** (35 a. 57 ca. 72 dm.) les comparants érigent un vaste complexe immobilier dénommé "LE CHATELAIN", élevé de rez-de-chaussée, sur souterrains, cinq étages aux deux ailes et huit étages à la partie centrale.

Ce complexe comportera, outre les parties communes, cinquante-deux appartements, trois magasins avec caves, trois bureaux, une chambre pour sujets, cinquante-huit caves, deux complexes de garages groupant ensemble quarante-huit garages, ainsi que vingt emplacements pour voitures.

Description détaillée de l'immeuble "LE CHATELAIN"

A.- BATIMENT.

SOUTERRAINS.

BLOC A.

a) parties communes.

La cage d'escalier; la cage d'ascenseur; dégagement devant l'ascenseur; escalier vers cour; dégagement desservant les caves n°1 à 4 et n° 8 à 11; cave des compteurs à eau et de gaz; cave des compteurs d'électricité; cave réservée à la cabine à haute tension; dégagement desservant les caves n° 12 et n° 13; réduit à poubelles du bloc A et dégagement d'accès; aéra.

b) Parties privatives.

Les caves numérotées de 1 à 13; la cave du magasin numéro 1 avec escalier vers rez-de-chaussée; deux caves de réserve.

BLOCS B et C.

a) Parties communes.

Rampe d'accès aux emplacements pour voitures; dégagement longitudinal sur la longueur du bâtiment principal; dégagement devant les ascenseurs du bloc B; cages d'ascenseurs et cage d'escalier du bloc B; dégagement desservant la cave numéro 18; départ de l'escalier vers niveau -0,50; réduit. Cave des compteurs d'électricité du bloc B; cave des compteurs à eau et de gaz du bloc B; chaufferie surbaissée avec escalier d'accès au niveau des souterrains et comportant quatre chaudières et un boiler d'une capacité de 7.000 litres; dégagement desservant le réduit à poubelles; réduit à poubelles des appartements "flats". Cage d'escalier et cage d'ascenseur du bloc C; dégagement devant l'ascenseur; dégagement desservant les caves numéros 1 à 10 du Bloc C; water-closet; dégagement desservant les caves numéro 19 à numéro 21 du bloc C; dégagement desservant le caves numéro 11 à numéro 18 du bloc C; dégagement desservant les caves numéro 22 à numéro 27 du bloc C; cave des compteurs d'électricité du bloc C; cave des compteurs à eau et de gaz du bloc C.

b) Parties privatives.

Dans le bâtiment principal les caves privatives numérotées de 1 à 18; dans le bâtiment d'aile droite, les caves privatives numérotées de 1 à 27; la cave du magasin numéro 2, avec escalier vers rez-de-chaussée; la cave du magasin numéro 3, avec escalier vers rez-de-chaussée.

REZ-DE-CHAUSSEE.

Parties communes générales.

La zone de non aedificandi comportant les entrées des trois blocs d'appartements ainsi que les rampes d'accès vers les deux complexes de garages et les emplacements pour voitures; les taques des deux réservoirs à mazout enfouis d'une capacité de 25.000 litres et 7.000 litres.

BLOC A.

a) Parties communes.

Hall d'entrée des appartements; réduit pour voitures d'enfants: cage d'escalier et cage d'ascenseur; rampe d'accès aux garages numéro 1 à numéro 20.

b) Parties privatives.

1°) Le magasin numéro 1 comportant:

Magasin avec escalier vers sous-sol; lavatory avec lave-mains; water-closet; arrière-magasin.

2°) Le logement pour sujets comportant:

chambre; réduit avec lavabo; water-closet.

BLOC B.

a) Parties communes.

Porche, hall d'entrée des appartements; hall des ascenseurs; les cages d'ascenseurs; la cage d'escalier; les deux réduits à poubelles, propres aux appartements du bloc B; réduit pour voitures d'enfants, le réduit à poubelles desservant les appartements de droite du bloc A; le réduit à poubelles desservant les appartements de gauche du bloc C.

Conciergerie comportant: dégagement d'entrée; vestiaire avec lave-mains; water-closet; cuisine avec évier double; égouttoir et armoires; living; deux chambres; dégagement; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet.

b) Parties privatives.

1°) le complexe de bureau numéro 1, comportant: vaste local cloisonnable à volonté; lavatory "Dames" comprenant vestiaire et water-closet avec lave-mains; lavatory "Messieurs", comprenant lavabo et stalle d'urinoir, water-closet.

2°) le complexe de bureau numéro 2, comportant: bureau; vestiaire avec lavabo; water-closet.

BLOC C.

a) Parties communes.

Rampe d'accès aux garages numéro 21 à numéro 48; hall d'entrée des appartements; cage d'escalier et cage d'ascenseur; réduit pour voitures d'enfants.

b) Parties privatives.

1°) le magasin numéro 2 comportant: magasin; dégagement; arrière-magasin avec escalier vers cave et accès vers cour basse; vestiaire avec lave-mains; water-closet; cour basse.

2°) le magasin numéro 3 comportant: magasin; hall; arrière-magasin avec escalier vers cave; dégagement avec accès vers cour basse; bureau, vestiaire avec lave-mains; water-closet; cour basse.

3°) le complexe de bureau numéro 3, comportant: trois bureaux dont un avec accès vers cour basse; vestiaire avec lave-mains; water-closet; cour basse.

PREMIER ETAGE.

BLOC A.

a) Parties communes.

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) Parties privatives.

1°) l'appartement de gauche comportant:

Deux chambres vers la rue du Châtelain; living d'angle avec accès au balcon; balcon; salle à manger; dégagement d'entrée; vestiaire; lavatory avec lave-mains et water-closet; hall; dégagement avec armoires; petit dégagement desservant la salle de bains, avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; office; cuisine avec

évier-double, égouttoirs, armoire et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et armoire.

2°) l'appartement de droite comportant:

Living vers l'avant; hall, dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

BLOC B.

a) **Parties communes.**

La cage d'escalier; les cages d'ascenseurs; hall.

b) **Parties privatives.**

1°) l'appartement de gauche comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

2°) l'appartement de droite comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

BLOC C.

a) **Parties communes.**

Cage d'escalier; cage d'ascenseur; dégagement desservant les trois appartements "flat" et réduit avec tiroir de vide-poubelles à l'usage de ces mêmes appartements.

b) **Parties privatives.**

1°) l'appartement de gauche comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse;

terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

2°) l'appartement "flat" avant gauche, comportant:

Living d'angle avec accès au balcon; balcon; couloir d'entrée; chambre vestiaire; water-closet; cuisine avec évier, égouttoir et armoires; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche.

3°) l'appartement "flat" avant droit, comportant:

Living vers rue Washington; couloir d'entrée; cuisine avec évier-double, égouttoirs et armoires, vestiaire; water-closet; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche.

4°) l'appartement "flat" arrière, comportant:

Hall; salle à manger, avec accès vers terrasse; chambre avec accès vers terrasse; terrasse; vestiaire; water-closet; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche; cuisine avec évier-double, égouttoirs et armoires.

DEUXIEME ETAGE.

BLOC A.

a) **Parties communes.**

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) **Parties privatives.**

1°) l'appartement de gauche comportant:

Deux chambres vers la rue du Châtelain; living d'angle avec accès au balcon; balcon; salle à manger; dégagement d'entrée; vestiaire; lavatory avec lave-mains et water-closet; hall; dégagement avec armoire; petit dégagement desservant la salle de bains, avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; office; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoire et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et armoire.

2°) l'appartement de droite comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont un avec accès vers terrasse, office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

BLOC B.

a) **Parties communes.**

La cage d'escalier; les cages d'ascenseurs; hall.

b) **Parties privatives.**

1°) l'appartement de gauche comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terras-

se. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

2°) l'appartement de droite comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

BLOC C.

a) **Parties communes.**

Cage d'escalier; cage d'ascenseur; dégagement desservant les trois appartements "flat" et réduit avec tiroir de vide-poubelles à l'usage de ces mêmes appartements.

b) **Parties privatives.**

1°) l'appartement de gauche comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

2°) l'appartement "flat" avant gauche, comportant:

Living d'angle avec accès au balcon; balcon; couloir d'entrée; chambre; vestiaire; water-closet; cuisine avec évier, égouttoir et armoires; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche.

3°) l'appartement "flat" avant droit, comportant:

Living vers rue Washington; couloir d'entrée; cuisine avec évier-double, égouttoirs et armoires; vestiaire; water-closet; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche.

4°) l'appartement "flat" arrière comportant:

Hall; salle à manger, avec accès vers terrasse; chambre avec accès vers terrasse; terrasse; vestiaire; water-closet; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche; cuisine avec évier double, égouttoirs et armoires.

TROISIEME ETAGE.

BLOC A.

a) **Parties communes.**

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) **Parties privatives.**

1°) l'appartement de gauche comportant:

Deux chambres vers la rue du Châtelain; living d'angle avec accès au balcon; balcon; salle à manger; dégagement d'entrée; vestiaire; lavatory avec lave-mains et water-closet; hall; dégagement avec armoire; petit dégagement desservant la salle de bains avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; office; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoire et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et armoire.

2°) l'appartement de droite comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

BLOC B.

a) **Parties communes.**

La cage d'escalier; les cages d'ascenseurs; hall.

b) **Parties privatives.**

1°) l'appartement de gauche comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant salle de bains: salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

2°) l'appartement de droite comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse; Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

BLOC C.

a) **Parties communes.**

Cage d'escalier; cage d'ascenseur; dégagement desservant les trois appartements "flat" et réduit avec tiroir de vide-poubelles à l'usage de ces mêmes appartements.

b) **Parties privatives.**

1°) l'appartement de gauche comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant: baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

2°) l'appartement "flat" avant gauche, comportant:

Living d'angle avec accès au balcon; balcon; couloir d'entrée, chambre; vestiaire; water-closet; cuisine avec évier, égouttoir et armoires; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche.

3°) l'appartement "flat" avant droit, comportant:

Living vers rue Washington; couloir d'entrée; cuisine avec évier-double, égouttoirs et armoires; vestiaire; water-closet; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche.

4°) l'appartement "flat" arrière, comportant:

Hall; salle à manger, avec accès vers terrasse; chambre avec accès vers terrasse; terrasse; vestiaire; water-closet; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche; cuisine avec évier-double, égouttoirs et armoires.

QUATRIEME ETAGE.

BLOC A.

a) **Parties communes.**

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) **Parties privatives.**

1°) l'appartement de gauche comportant:

Deux chambres vers la rue du Châtelain; living d'angle avec accès au balcon; balcon; salle à manger; dégagement d'entrée; vestiaire; lavatory avec lave-mains et water-closet; hall; dégagement avec armoire; petit dégagement desservant la salle de bains, avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; office; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoire et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et armoire.

2°) l'appartement de droite comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

BLOC B.

a) **Parties communes.**

La cage d'escalier; les cages d'ascenseurs; hall.

b) Parties privatives.

1°) l'appartement de gauche comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall, penderie avec deux armoires; dégagement devant salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

2°) l'appartement de droite comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

BLOC C.

a) Parties communes.

Cage d'escalier; cage d'ascenseur; dégagement desservant les trois appartements "flat" et réduit avec tiroir de vide-poubelles à l'usage de ces mêmes appartements.

b) Parties privatives.

1°) l'appartement de gauche comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

2°) l'appartement "flat" avant gauche, comportant:

Living d'angle avec accès au balcon; balcon; couloir d'entrée; chambre; vestiaire; water-closet; cuisine avec évier, égouttoir et armoires; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche.

3°) l'appartement "flat" avant droit, comportant:

Living vers rue Washington; couloir d'entrée; cuisine avec évier double, égouttoirs et armoires; vestiaire; water-closet; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche.

4°) l'appartement "flat" arrière, comportant:

Hall; salle à manger, avec accès vers terrasse; chambre avec accès vers terrasse; terrasse; vestiaire; water-closet; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche; cuisine avec évier-dou-

ble, égouttoirs et armoires.

CINQUIEME ETAGE.

BLOC A.

a) Parties communes.

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) Parties privatives.

1°) l'appartement de gauche comportant:

Deux chambres vers la rue du Châtelain; living d'angle avec accès au balcon; balcon; salle à manger; dégagement d'entrée; vestiaire; lavatory avec lave-mains et water-closet; hall; dégagement avec armoire; petit dégagement desservant la salle de bains, avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; office; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoire et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et armoire.

2°) l'appartement de droite comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

BLOC B.

a) Parties communes.

La cage d'escalier; les cages d'ascenseurs; hall.

b) Parties privatives.

1°) l'appartement de gauche comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

2°) l'appartement de droite comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et

accès vers water-closet; water-closet.

BLOC C.

a) Parties communes.

Cage d'escalier; cage d'ascenseur; dégagement desservant les trois appartements « flat » et réduit avec tiroir de vide-poubelles à l'usage de ces mêmes appartements.

b) Parties privatives.

1°) l'appartement de gauche comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

2°) l'appartement « flat » avant gauche, comportant:

Living d'angle avec accès au balcon; balcon; couloir d'entrée; chambre; vestiaire; water-closet; cuisine avec évier, égouttoir et armoires; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche.

3°) l'appartement « flat » avant droit, comportant:

Living vers rue Washington; couloir d'entrée; cuisine avec évier double, égouttoirs et armoires; vestiaire; water-closet; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche.

4°) l'appartement « flat » arrière, comportant:

Hall; salle à manger, avec accès vers terrasse; chambre avec accès vers terrasse; terrasse; vestiaire; water-closet; cabinet de toilette comprenant lavabo et douche, cuisine avec évier-double, égouttoirs et armoires.

SIXIEME ETAGE.

BLOC A.

a) Parties communes.

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) Parties privatives.

l'appartement comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

BLOC B.

a) Parties communes.

La cage d'escalier; les cages d'ascenseurs; hall.

b) Parties privatives.

1°) l'appartement de gauche comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

2°) l'appartement de droite comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

BLOC C.

a) **Parties communes.**

Cage d'escalier et cage d'ascenseur.

b) **Parties privatives.**

L'appartement comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

SEPTIEME ETAGE.

BLOC A.

a) **Parties communes.**

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) **Parties privatives.**

L'appartement comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoires; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

BLOC B.

a) **Parties communes.**

La cage d'escalier; les cages d'ascenseurs; hall.

b) Parties privatives.

1°) l'appartement de gauche comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

2°) l'appartement de droite comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

BLOC C.

a) Parties communes.

Cage d'escalier et cage d'ascenseur.

b) Parties privatives.

L'appartement comportant:

Living vers l'avant; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

HUITIEME ETAGE.

BLOC A.

a) Parties communes.

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) Parties privatives.

L'appartement comportant:

Living vers l'avant avec accès au balcon; balcon; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs,

armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

BLOC B.

a) Parties communes.

La cage d'escalier; les cages d'ascenseurs; hall.

b) Parties privatives.

1°) l'appartement de gauche comportant:

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre avec accès au balcon; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

2°) l'appartement de droite comportant :

Vers l'avant: living avec accès au balcon; salle à manger avec accès au balcon; chambre avec accès au balcon; balcon. Hall; penderie avec deux armoires; dégagement devant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet.

Vers l'arrière: deux chambres avec accès vers terrasse; terrasse. Vestiaire avec lave-mains; water-closet; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles et accès vers water-closet; water-closet.

BLOC C.

a) Parties communes.

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

b) Parties privatives.

L'appartement comportant:

Living vers l'avant avec accès au balcon; balcon; hall; dégagement vers chambre; vestiaire avec lave-mains; water-closet; petit dégagement desservant la salle de bains; salle de bains comprenant baignoire, lavabo, bidet et vase de water-closet; deux chambres vers l'arrière, dont une avec accès vers terrasse; office avec armoire; cuisine avec évier-double, égouttoirs, armoires et accès vers terrasse; terrasse avec tiroir de vide-poubelles.

TOITURES EN TERRASSE.

Parties communes.

BLOC A.

a) Sur la toiture de l'aile gauche, les souches des cheminées et des gaines de ventilation; le muret garde-corps.

b) Sur la toiture du bâtiment principal, la cabine de la machinerie de l'ascenseur; les souches des cheminées et des gaines de ventilation; le muret garde-corps.

BLOC B.

Sur la toiture du bâtiment principal, la cabine de la machinerie des ascenseurs; les souches des cheminées et des gaines de ventilation; le muret garde-corps; la pergola.

BLOC C.

a) Sur la toiture de l'aile droite, les souches des cheminées et des gaines de ventilation; le muret garde-corps.

b) Sur la toiture du bâtiment principal, la cabine de la machinerie de l'ascenseur; les souches des cheminées et des gaines de ventilation; le muret garde-corps.

B.- COMPLEXE D'EMPLACEMENTS POUR VOITURES (niveau -5,64).

a) Parties communes.

Le dégagement de manoeuvres ainsi que la station de lavage des voitures.

b) Parties privatives.

Vingt emplacements pour voitures, numérotés de 1 à 20.

C.- COMPLEXE DE GARAGES (niveau -2,49).

a) Parties communes.

La cour de manoeuvres avec escalier d'accès vers le plan incliné conduisant au niveau -0,50.

b) Parties privatives.

Vingt garages numérotés de 1 à 20.

D.- COMPLEXE DE GARAGES (niveau-0,50).

a) Parties communes.

La cour de manoeuvres avec plan incliné vers garages au niveau -2,49 et départ de l'escalier vers les souterrains.

b) Parties privatives.

Vingt-huit garages numérotés de 21 à 48.

VI.- Les comparants déclarent, en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet ensemble immobilier en cinquante-deux appartements, trois magasins, trois complexes pour bureaux, une chambre pour sujets, soixante et une caves, quarante-huit garages et vingt emplacements pour voitures, devant constituer une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

A cet effet, il a été dressé, à la demande des comparants, par les soins de Monsieur Pierre-Jean Ruttiens, géomètre-expert immobilier, domicilié à Schaerbeek, avenue des Capucines, numéro 41, les plans de l'immeuble et une note énumérative des parties

communes, lesquelles sont divisées en dix-mille/dix-millièmes. Les parties communes sont figurées à tous les plans sous une teinte verte.

Au plan des souterrains, la cave du magasin numéro 1 est teinte de bistre; celle du magasin numéro 2 est teinte de bleu et celle du magasin numéro 3 figure sous une teinte jaune. Les autres caves privatives y sont teintes de rose.

Au plan du rez-de-chaussée, le magasin numéro 1 ainsi que le complexe pour bureaux numéro 3 sont teints de bistre. Le complexe pour bureaux numéro 1, le magasin numéro 2 ainsi que le logement pour sujets y figurent sous une teinte bleue. Le magasin numéro 3 est teinté de jaune. Le complexe pour bureaux numéro 2 est teinté de rose. Au plan unique des 1er, 2ème, 3ème, 4ème et 5ème étages, les appartements de gauche des trois blocs sont teints de rose, tandis que ceux de droite des blocs A et B y figurent sous une teinte bleue. Dans le bloc C, l'appartement « flat » avant gauche est également teinté de bleu, celui de droite est teinté de bistre, tandis que celui vers l'arrière y figure sous une teinte rose.

Au plan unique des 6ème et 7ème étages, ainsi qu'au plan du 8ème étage, l'appartement du bloc A et l'appartement de droite du bloc B sont teints de bleu. L'appartement de gauche du bloc B et l'appartement du bloc C y figurent sous une teinte rose. Au plan du deuxième sous-sol, les emplacements pour voitures sont teints de jaune. Au plan des garages, les garages formant le complexe au niveau -2,49 sont teints de rose. Ceux formant le complexe au niveau -0,50 sont teints de bleu.

Le plan de situation est teinté de rose.

Les propriétés privatives des appartements, magasins, complexes pour bureaux, logement pour sujets, caves, garages et emplacements pour voitures, contiennent en superficie:

A.- BATIMENT.

HUITIEME ETAGE.

Bloc A.

Cent trente-huit mètres carrés dix décimètres carrés 138,10 m2

Bloc B.

appartement de gauche: cent cinquante-quatre mètres carrés 154,00 m2

appartement de droite: cent cinquante-quatre mètres carrés 154,00 m2

Bloc C.

Cent trente-huit mètres carrés dix décimètres carrés 138,10 m2

SEPTIEME ETAGE.

Bloc A.

Cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés	143,50 m2
Bloc B.	
appartement de gauche: cent soixante-neuf mètres carrés	169,00 m2
appartement de droite: cent soixante-neuf mètres carrés	169,00 m2
Bloc C.	
Cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés	143,50 m2
SIXIEME ETAGE.	
Bloc A.	
Cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés	143,50 m2
Bloc B.	
appartement de gauche: cent soixante-neuf mètres carrés	169,00 m2
appartement de droite: cent soixante-neuf mètres carrés	169,00 m2
Bloc C.	
Cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés	143,50 m2
CINQUIEME ETAGE.	
Bloc A.	
appartement de gauche: cent cinquante-trois mètres carrés septante décimètres carrés	153,70 m2
appartement de droite: cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés	143,50 m2
Bloc B.	
appartement de gauche: cent soixante-neuf mètres carrés	169,00 m2
appartement de droite: cent soixante-neuf mètres carrés	169,00 m2
Bloc C.	
appartement de gauche: cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés	143,50 m2
Flat avant gauche: soixante-neuf mètres carrés septante décimètres carrés	69,70 m2
Flat avant droit: soixante-trois mètres carrés nonante décimètres carrés	63,90 m2
Flat arrière: cinquante-trois mètres carrés soixante décimètres carrés	53,60 m2
QUATRIEME ETAGE.	
Bloc A.	

appartement de gauche: cent cinquante-trois mètres carrés septante décimètres carrés 153,70 m2
appartement de droite: cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés 143,50 m2

Bloc B.

appartement de gauche: cent soixante-neuf mètres carrés 169,00 m2
appartement de droite: cent soixante-neuf mètres carrés 169,00 m2

Bloc C.

appartement de gauche: cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés 143,50 m2
Flat avant gauche: soixante-neuf mètres carrés septante décimètres carrés 69,70 m2
Flat avant droit: soixante-trois mètres carrés nonante décimètres carrés 63,90 m2
Flat arrière: cinquante-trois mètres carrés soixante décimètres carrés 53,60 m2

TROISIEME ETAGE.

Bloc A.

appartement de gauche: cent cinquante-trois mètres carrés septante décimètres carrés 153,70 m2
appartement de droite: cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés 143,50 m2

Bloc B.

appartement de gauche: cent soixante-neuf mètres carrés 169,00 m2
appartement de droite: cent soixante-neuf mètres carrés 169,00 m2

Bloc C.

appartement de gauche: cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés 143,50 m2
Flat avant gauche: soixante-neuf mètres carrés septante décimètres carrés 69,70 m2
Flat avant droit: soixante-trois mètres carrés nonante décimètres carrés 63,90 m2
Flat arrière: cinquante-trois mètres carrés soixante décimètres carrés 53,60 m2

DEUXIEME ETAGE

Bloc A.

appartement de gauche: cent cinquante-trois mètres carrés septante décimètres carrés 153,70 m2
appartement de droite: cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés 143,50 m2

Bloc B.

appartement de gauche: cent soixante-neuf mètres carrés	169,00 m2
appartement de droite: cent soixante-neuf mètres carrés	169,00 m2
Bloc C.	
appartement de gauche: cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés	143,50 m2
Flat avant gauche: soixante-neuf mètres carrés septante décimètres carrés	69,70 m2
Flat avant droit: soixante-trois mètres carrés nonante décimètres carrés	63,90 m2
Flat arrière: cinquante-trois mètres carrés soixante décimètres carrés	53,60 m2

PREMIER ETAGE

Bloc A.

appartement de gauche: cent cinquante-trois mètres carrés septante décimètres carrés	153,70 m2
appartement de droite: cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés	143,50 m2

Bloc B.

appartement de gauche: cent soixante-neuf mètres carrés	169,00 m2
appartement de droite: cent soixante-neuf mètres carrés	169,00 m2

Bloc C.

appartement de gauche: cent quarante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés	143,50 m2
Flat avant gauche: soixante-neuf mètres carrés septante décimètres carrés	69,70 m2
Flat avant droit: soixante-trois mètres carrés nonante décimètres carrés	63,90 m2
Flat arrière: cinquante-trois mètres carrés soixante décimètres carrés	53,60 m2

REZ-DE-CHAUSSEE.

Bloc A.

Magasin numéro 1: cent cinquante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés	154,50 m2
Logement pour sujets: quarante-cinq mètres carrés cinquante décimètres carrés	45,50 m2

Bloc B.

Complexe pour bureaux à gauche (numéro 1): cent trente-six mètres carrés	136,00 m2
Complexe pour bureaux (numéro 2): soixante-neuf mètres carrés nonante décimètres carrés	69,90 m2

Bloc C.

Magasin de gauche (numéro 2): cent six mètres carrés soixante décimètres carrés	106,60 m2
Magasin de droite (numéro 3): cent cinquante-deux mètres carrés dix décimètres carrés	152,10 m2
Complexe pour bureaux, arrière (numéro 3): quarante- sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	47,50 m2

SOUTERRAINS.

Bloc A.

Cave numéro 1: trois mètres carrés quarante décimètres carrés	3,40 m2
Cave numéro 2: trois mètres carrés nonante décimètres carrés	3,90 m2
Cave numéro 3: trois mètres carrés nonante décimètres carrés	3,90 m2
Cave numéro 4: trois mètres carrés nonante décimètres carrés	3,90 m2
Cave numéro 5: sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	7,50 m2
Cave numéro 6: quatre mètres carrés dix décimètres carrés	4,10 m2
Cave numéro 7: six mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	6,80 m2
Cave numéro 8: trois mètres carrés nonante décimètres carrés	3,90 m2
Cave numéro 9: trois mètres carrés nonante décimètres carrés	3,90 m2
Cave numéro 10: trois mètres carrés nonante décimètres carrés	3,90 m2
Cave numéro 11: trois mètres carrés nonante décimètres carrés	3,90 m2
Cave numéro 12: neuf mètres carrés cinquante décimètres carrés	9,50 m2
Cave numéro 13: neuf mètres carrés cinquante décimètres carrés	9,50 m2
Cave du magasin numéro 1: soixante mètres carrés dix décimètres carrés	60,10 m2

Bloc B.

Cave numéro 1: dix mètres carrés dix décimètres carrés	10,10 m2
Cave numéro 2: quatre mètres carrés	4,00 m2
Cave numéro 3: sept mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	7,80 m2
Cave numéro 4: sept mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	7,80 m2
Cave numéro 5: huit mètres carrés vingt décimètres carrés	8,20 m2

Cave numéro 6: sept mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	7,80 m2
Cave numéro 7: sept mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	7,80 m2
Cave numéro 8: dix mètres carrés vingt décimètres carrés	10,20 m2
Cave numéro 9: huit mètres carrés vingt décimètres carrés	8,20 m2
Cave numéro 10: huit mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	8,80 m2
Cave numéro 11: six mètres carrés soixante décimètres carrés	6,60 m2
Cave numéro 12: quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés	4,50 m2
Cave numéro 13: six mètres carrés soixante décimètres carrés	6,60 m2
Cave numéro 14: quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés	4,50 m2
Cave numéro 15: trois mètres carrés trente décimètres carrés	3,30 m2
Cave numéro 16: six mètres carrés soixante décimètres carrés	6,60 m2
Cave numéro 17: trente et un mètres carrés soixante décimètres carrés	31,60 m2
Cave numéro 18: trois mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	3,80 m2
Bloc C.	
Cave numéro 1: trois mètres carrés soixante décimètres carrés	3,60 m2
Cave numéro 2: trois mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	3,80 m2
Cave numéro 3: trois mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	3,80 m2
Cave numéro 4: quatre mètres carrés quarante décimètres carrés	4,40 m2
Cave numéro 5: cinq mètres carrés quarante décimètres carrés	5,40 m2
Cave numéro 6: trois mètres carrés soixante décimètres carrés	3,60 m2
Cave numéro 7: trois mètres carrés soixante décimètres carrés	3,60 m2
Cave numéro 8: trois mètres carrés soixante décimètres carrés	3,60 m2
Cave numéro 9: trois mètres carrés soixante décimètres carrés	3,60 m2
Cave numéro 10: trois mètres carrés soixante décimètres carrés	3,60 m2

Cave numéro 11: deux mètres carrés cinquante décimètres carrés	2,50 m2
Cave numéro 12: deux mètres carrés cinquante décimètres carrés	2,50 m2
Cave numéro 13: deux mètres carrés cinquante décimètres carrés	2,50 m2
Cave numéro 14: deux mètres carrés cinquante décimètres carrés	2,50 m2
Cave numéro 15: quatre mètres carrés nonante décimètres carrés	4,90 m2
Cave numéro 16: quatre mètres carrés septante décimètres carrés	4,70 m2
Cave numéro 17: trois mètres carrés quarante décimètres carrés	3,40 m2
Cave numéro 18: trois mètres carrés quarante décimètres carrés	3,40 m2
Cave numéro 19: quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés	4,50 m2
Cave numéro 20: quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés	4,50 m2
Cave numéro 21: quatre mètres carrés	4,00 m2
Cave numéro 22: deux mètres carrés cinquante décimètres carrés	2,50 m2
Cave numéro 23: deux mètres carrés cinquante décimètres carrés	2,50 m2
Cave numéro 24: quatre mètres carrés	4,00 m2
Cave numéro 25: quatre mètres carrés	4,00 m2
Cave numéro 26: quatre mètres carrés	4,00 m2
Cave numéro 27: quatre mètres carrés	4,00 m2
Cave du magasin numéro 2: vingt-deux mètres carrés septante décimètres carrés	22,70 m2
Cave du magasin numéro 3: septante-neuf mètres carrés vingt décimètres carrés	79,20 m2

B.- COMPLEXE D'EMPLACEMENTS POUR VOITURES.

Emplacement numéro 1: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 2: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 3: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 4: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 5: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 6: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 7: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 8: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 9: douze mètres carrés	12,00 m2
Emplacement numéro 10: douze mètres carrés	12,00 m2
Emplacement numéro 11: douze mètres carrés	12,00 m2
Emplacement numéro 12: douze mètres carrés	12,00 m2

Emplacement numéro 13: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 14: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 15: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 16: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 17: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 18: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 19: dix-huit mètres carrés	18,00 m2
Emplacement numéro 20: dix-huit mètres carrés	18,00 m2

C.- COMPLEXE DES GARAGES (niveau -2,49)

Garage numéro 1: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 2: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 3: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 4: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 5: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 6: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 7: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 8: dix-sept mètres carrés vingt décimètres carrés	17,20 m2
Garage numéro 9: seize mètres carrés quarante décimètres carrés	16,40 m2
Garage numéro 10: quinze mètres carrés septante décimètres carrés	15,70 m2
Garage numéro 11: quinze mètres carrés	15,00 m2
Garage numéro 12: quatorze mètres carrés vingt décimètres carrés	14,20 m2
Garage numéro 13: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 14: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 15: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 16: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 17: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 18: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2
Garage numéro 19: dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	17,50 m2

Garage numéro 20: dix-sept mètres carrés cinquante
décimètres carrés 17,50 m2

D.- COMPLEXE DES GARAGES (niveau -0,50)

Garage numéro 21: dix-neuf mètres carrés vingt
décimètres carrés 19,20 m2

Garage numéro 22: vingt et un mètres carrés soixante
décimètres carrés 21,60 m2

Garage numéro 23: vingt-cinq mètres carrés dix
centimètres carrés 25,10 m2

Garage numéro 24: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 25: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 26: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 27: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 28: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 29: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 30: dix-huit mètres carrés quarante
décimètres carrés 18,40 m2

Garage numéro 31: dix-huit mètres carrés quarante
décimètres carrés 18,40 m2

Garage numéro 32: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 33: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 34: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 35: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 36: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 37: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 38: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 39: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 40: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 41: dix-sept mètres carrés quatre-vingts
décimètres carrés 17,80 m2

Garage numéro 42: dix-sept mètres carrés quatre-vingts

décimètres carrés	17,80 m2
Garage numéro 43: dix-sept mètres carrés quatre-vingts	
décimètres carrés	17,80 m2
Garage numéro 44: dix-sept mètres carrés quatre-vingts	
décimètres carrés	17,80 m2
Garage numéro 45: dix-sept mètres carrés quatre-vingts	
décimètres carrés	17,80 m2
Garage numéro 46: dix-sept mètres carrés quatre-vingts	
décimètres carrés	17,80 m2
Garage numéro 47: dix-sept mètres carrés quatre-vingts	
décimètres carrés	17,80 m2
Garage numéro 48: dix-sept mètres carrés quatre-vingts	
décimètres carrés	17,80 m2
Soit ensemble: NEUF MILLE QUARANTE-DEUX METRES CARRES	
SOIXANTE DECIMETRES CARRES	9.042,60 m2

Les parties communes représentant dix mille/dix-millièmes, ceux-ci se répartissent de la façon suivante:

A.- BATIMENT.

HUITIEME ETAGE.

Bloc A.	
Cent cinquante-trois dix-millièmes	153/10.000èmes
Bloc B.	
appartement de gauche: cent septante dix-millièmes	170/10.000èmes
appartement de droite: cent septante dix-millièmes	170/10.000èmes
Bloc C.	
Cent cinquante-trois dix-millièmes	153/10.000èmes

SEPTIEME ETAGE.

Bloc A.	
Cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes
Bloc B.	
appartement de gauche: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
appartement de droite: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
Bloc C.	
Cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes

SIXIEME ETAGE.

Bloc A.	
Cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes
Bloc B.	
appartement de gauche: cent quatre-vingt-sept	

dix-millièmes	187/10.000èmes
appartement de droite: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
Bloc C.	
Cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes

CINQUIEME ETAGE.

Bloc A.	
appartement de gauche: cent septante dix-millièmes	170/10.000èmes
appartement de droite: cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes
Bloc B.	
appartement de gauche: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
appartement de droite: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
Bloc C.	
appartement de gauche: cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes
Flat avant gauche: septante-sept dix-millièmes	77/10.000èmes
Flat avant droit: septante et un dix-millièmes	71/10.000èmes
Flat arrière: cinquante-neuf dix-millièmes	59/10.000èmes

QUATRIEME ETAGE.

Bloc A.	
appartement de gauche: cent septante dix-millièmes	170/10.000èmes
appartement de droite: cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes
Bloc B.	
appartement de gauche: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
appartement de droite: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
Bloc C.	
appartement de gauche: cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes
Flat avant gauche: septante-sept dix-millièmes	77/10.000èmes
Flat avant droit: septante et un dix-millièmes	71/10.000èmes
Flat arrière: cinquante-neuf dix-millièmes	59/10.000èmes

TROISIEME ETAGE.

Bloc A.	
appartement de gauche: cent septante dix-millièmes	170/10.000èmes
appartement de droite: cent cinquante-neuf	

dix-millièmes	159/10.000èmes
Bloc B.	
appartement de gauche: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
appartement de droite: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
Bloc C.	
appartement de gauche: cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes
Flat avant gauche: septante-sept dix-millièmes	77/10.000èmes
Flat avant droit: septante et un dix-millièmes	71/10.000èmes
Flat arrière: cinquante-neuf dix-millièmes	59/10.000èmes

DEUXIEME ETAGE.

Bloc A.	
appartement de gauche: cent septante dix-millièmes	170/10.000èmes
appartement de droite: cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes
Bloc B.	
appartement de gauche: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
appartement de droite: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
Bloc C.	
appartement de gauche: cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes
Flat avant gauche: septante-sept dix-millièmes	77/10.000èmes
Flat avant droit: septante et un dix-millièmes	71/10.000èmes
Flat arrière: cinquante-neuf dix-millièmes	59/10.000èmes

PREMIER ETAGE

Bloc A.	
appartement de gauche: cent septante dix-millièmes	170/10.000èmes
appartement de droite: cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes
Bloc B.	
appartement de gauche: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
appartement de droite: cent quatre-vingt-sept dix-millièmes	187/10.000èmes
Bloc C.	
appartement de gauche: cent cinquante-neuf dix-millièmes	159/10.000èmes
Flat avant gauche: septante-sept dix-millièmes	77/10.000èmes
Flat avant droit: septante et un dix-millièmes	71/10.000èmes

Flat arrière: cinquante-neuf dix-millièmes 59/10.000èmes

REZ-DE-CHAUSSEE.

Bloc A.

Magasin numéro 1: cent septante et un dix-millièmes 171/10.000èmes

Logement pour sujets: cinquante dix-millièmes 50/10.000èmes

Bloc B.

Complexe pour bureaux numéro 1: cent cinquante dix-millièmes 150/10.000èmes

Complexe pour bureaux numéro 2: septante-sept dix-millièmes 77/10.000èmes

Bloc C.

Magasin numéro 2: cent dix-huit dix-millièmes 118/10.000èmes

Magasin numéro 3: cent soixante-huit dix-millièmes 168/10.000èmes

Complexe pour bureaux numéro 3: cinquante-trois dix-millièmes 53/10.000èmes

SOUTERRAINS.

Bloc A.

Cave numéro 1: quatre dix-millièmes 4/10.000èmes

Cave numéro 2: quatre dix-millièmes 4/10.000èmes

Cave numéro 3: quatre dix-millièmes 4/10.000èmes

Cave numéro 4: quatre dix-millièmes 4/10.000èmes

Cave numéro 5: huit dix-millièmes 8/10.000èmes

Cave numéro 6: quatre dix-millièmes 4/10.000èmes

Cave numéro 7: sept dix-millièmes 7/10.000èmes

Cave numéro 8: quatre dix-millièmes 4/10.000èmes

Cave numéro 9: quatre dix-millièmes 4/10.000èmes

Cave numéro 10: quatre dix-millièmes 4/10.000èmes

Cave numéro 11: quatre dix-millièmes 4/10.000èmes

Cave numéro 12: dix dix-millièmes 10/10.000èmes

Cave numéro 13: dix dix-millièmes 10/10.000èmes

Cave du magasin numéro 1: soixante-six dix-millièmes 66/10.000èmes

Bloc B.

Cave numéro 1: onze dix-millièmes 11/10.000èmes

Cave numéro 2: quatre dix-millièmes 4/10.000èmes

Cave numéro 3: neuf dix-millièmes 9/10.000èmes

Cave numéro 4: neuf dix-millièmes 9/10.000èmes

Cave numéro 5: neuf dix-millièmes 9/10.000èmes

Cave numéro 6: neuf dix-millièmes 9/10.000èmes

Cave numéro 7: neuf dix-millièmes 9/10.000èmes

Cave numéro 8: onze dix-millièmes 11/10.000èmes

Cave numéro 9: neuf dix-millièmes 9/10.000èmes

Cave numéro 10: dix dix-millièmes 10/10.000èmes

Cave numéro 11: sept dix-millièmes	7/10.000èmes
Cave numéro 12: cinq dix-millièmes	5/10.000èmes
Cave numéro 13: sept dix-millièmes	7/10.000èmes
Cave numéro 14: cinq dix-millièmes	5/10.000èmes
Cave numéro 15: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 16: sept dix-millièmes	7/10.000èmes
Cave numéro 17: trente-cinq dix-millièmes	35/10.000èmes
Cave numéro 18: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes

Bloc C.

Cave numéro 1: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 2: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 3: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 4: cinq dix-millièmes	5/10.000èmes
Cave numéro 5: six dix-millièmes	6/10.000èmes
Cave numéro 6: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 7: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 8: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 9: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 10: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 11: trois dix-millièmes	3/10.000èmes
Cave numéro 12: trois dix-millièmes	3/10.000èmes
Cave numéro 13: trois dix-millièmes	3/10.000èmes
Cave numéro 14: trois dix-millièmes	3/10.000èmes
Cave numéro 15: cinq dix-millièmes	5/10.000èmes
Cave numéro 16: cinq dix-millièmes	5/10.000èmes
Cave numéro 17: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 18: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 19: cinq dix-millièmes	5/10.000èmes
Cave numéro 20: cinq dix-millièmes	5/10.000èmes
Cave numéro 21: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 22: trois dix-millièmes	3/10.000èmes
Cave numéro 23: trois dix-millièmes	3/10.000èmes
Cave numéro 24: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 25: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 26: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave numéro 27: quatre dix-millièmes	4/10.000èmes
Cave du magasin numéro 2: vingt-cinq dix-millièmes	25/10.000èmes
Cave du magasin numéro 3: quatre-vingt-sept dix-millièmes	87/10.000èmes
Emplacement numéro 1: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 2: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 3: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 4: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 5: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 6: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 7: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes

Emplacement numéro 8: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 9: treize dix-millièmes	13/10.000èmes
Emplacement numéro 10: treize dix-millièmes	13/10.000èmes
Emplacement numéro 11: treize dix-millièmes	13/10.000èmes
Emplacement numéro 12: treize dix-millièmes	13/10.000èmes
Emplacement numéro 13: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 14: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 15: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 16: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 17: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 18: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 19: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Emplacement numéro 20: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes

C.- COMPLEXE DES GARAGES (Niveau -2,49).

Garage numéro 1: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 2: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 3: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 4: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 5: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 6: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 7: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 8: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 9: dix-huit dix-millièmes	18/10.000èmes
Garage numéro 10: dix-sept dix-millièmes	17/10.000èmes
Garage numéro 11: seize dix-millièmes	16/10.000èmes
Garage numéro 12: seize dix-millièmes	16/10.000èmes
Garage numéro 13: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 14: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 15: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 16: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 17: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 18: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 19: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Garage numéro 20: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes

D.- COMPLEXE DES GARAGES (niveau -0,50).

Garage numéro 21: vingt et un dix-millièmes	21/10.000èmes
Garage numéro 22: vingt-quatre dix-millièmes	24/10.000èmes
Garage numéro 23: vingt-huit dix-millièmes	28/10.000èmes
Garage numéro 24: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 25: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 26: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 27: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 28: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 29: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 30: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes

Garage numéro 31: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 32: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 33: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 34: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 35: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 36: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 37: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 38: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 39: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 40: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 41: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 42: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 43: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 44: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 45: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 46: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 47: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Garage numéro 48: vingt dix-millièmes	20/10.000èmes
Ensemble : Dix mille dix/millièmes	10.000/10.000èmes

Les terrasses, balcons et cours basses n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes; la quote-part de chaque appartement ou magasin couvre les terrasses et balcons qui en sont une dépendance.

Dans le Bloc B, le hall faisant suite à la cage d'escalier est partie commune. Néanmoins, au cas où les deux appartements d'un même niveau appartiennent au même propriétaire, celui-ci a la faculté d'incorporer ce hall dans l'ensemble de ces deux appartements.

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction. Chaque appartement, chaque magasin, chaque complexe pour bureaux, le logement pour sujets, chaque cave, chaque emplacement pour voiture et chaque garage comprendra le nombre de dix-millièmes indiqué au tableau précédent.

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement.

Les plans ci-annexés, dressés par le géomètre-expert immobilier Pierre-Jean RUTTIENS comportent:

- 1°) le plan des souterrains;
- 2°) le plan du rez-de-chaussée;
- 3°) le plan unique des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages identiques;
- 4°) le plan unique des sixième et septième étages identiques;
- 5°) le plan du huitième étage;
- 6°) le plan de la toiture en terrasse;

- 7°) le plan du complexe des emplacements pour voitures au niveau -5.64;
8°) le plan des deux groupes de garages;
9°) le plan de situation.

Chaque appartement, chaque magasin, chaque complexe pour bureaux, chaque cave, le logement pour sujets, chaque emplacement pour voiture et chaque garage, le plan de situation ainsi que les parties communes y sont teintés ainsi qu'il a été dit précédemment.

Ces plans, dressés par le géomètre-expert Pierre-Jean RUTTIENS, ont été paraphés "ne varietur" par les comparants et Nous, Notaire. Ils demeureront ci-annexés, de même que le procès-verbal dressé par le dit expert Ruttiens, en date du 25 avril 1959, et contenant la note descriptive des parties communes et privatives.

VII. MITOYENNETES.

La mitoyenneté de la partie des murs vers les propriétés limitrophes, située au-dessus des héberges, ainsi que les parties de ces murs établis en sous-oeuvre, est réservée à Monsieur Henri RUTTIENS.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à Monsieur Henri RUTTIENS de toucher à son profit exclusif, le prix d'acquisition par les voisins de la mitoyenneté des susdites parties de murs au cas où ceux-ci venaient à en faire usage. Ce prix sera touché directement par Monsieur Henri RUTTIENS, ou ses ayants droit, sur simple quittance, et sans intervention des copropriétaires de l'immeuble dont question au présent acte.

Si toutefois les dits propriétaires devaient prêter à Monsieur Henri RUTTIENS, leurs bons offices pour lui permettre de toucher le prix en question, ils s'engagent à le faire gracieusement et à première demande.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour Monsieur Henri RUTTIENS, ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Ces murs demeureront au contraire aux entiers risques, périls et charges des copropriétaires.

VIII. Chacun de ces appartements, magasins, complexes pour bureaux, logement pour sujets, caves, emplacements pour voitures et garages forme une propriété distincte, de manière que les propriétaires puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété,

d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de la propriété. Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

IX. -SERVITUDES.

Les comparants déclarent que l'acte de base relatif à l'immeuble "le Washington" passé par le notaire René Van Beneden, en date du quatorze août mil neuf cent cinquante-huit, contient les stipulations suivantes:

« La S.P.R.L. « IMMOBILIERE RUTTIENS » crée, par destination du père de famille, au profit de l'immeuble « le Washington » faisant l'objet des présentes (fonds dominant) à charge du terrain destiné à la construction du « Châtelain » (fonds servant) les servitudes actives ci-dessous précisées, que les comparants s'engagent à insérer dans le futur statut immobilier du « Châtelain ».

» 1°) **Servitude non altius tollendi.**

Une servitude « non altius tollendi » frappe les constructions à ériger sur la partie du terrain du « Châtelain » vers le « Washington »

(partie teintée de jaune au plan de situation ci-annexé) limitant leur hauteur à la cote + 0,95 (la cote zéro est située sur le trottoir de l'avenue Louise au droit du mur mitoyen vers le numéro 217). Ces constructions pourront comporter un étage complet de garages établi au niveau -5,64 et deux rangées de garages de part et d'autre d'une cour à ciel ouvert établie au niveau -2,49.

» 2°) **Servitude non aedificandi.**

Une servitude « non aedificandi » frappe l'entièreté de la cour prédécrite. Cet espace doit subsister dans son intégralité.

» 3°) **Tanks à mazout.**

Deux tanks à mazout, l'un de 8.000 litres, l'autre de 4.000 litres de capacité, pourront être enfouis sous le garage à établir au niveau -5,64. L'accès aux vannes de remplissage devra être maintenu libre en tous temps.

» 4°) **Saillies.**

Les saillies prévues aux plans pour la façade postérieure de l'immeuble « Washington » pourront subsister à titre de servitude.

» 5°) **Servitudes de passage.**

Une servitude de passage est établie dans le dégagement de manoeuvre du garage à établir au niveau -5,64 et sa rampe d'accès, afin de permettre éventuellement le remplissage, l'entretien et la surveillance des tanks à mazout. Cette servitude pourra être pratiquée au moyen de camions dans la mesure où les dimensions de la porte d'entrée en permettent l'accès.

Une servitude de passage frappe la cour de manoeuvre (niveau-2,49) et sa rampe d'accès, afin de permettre éventuellement les aménagements et les déménagements par la façade arrière de l'immeuble

« Washington ». L'accès et le stationnement des camions devront donc être autorisés. Cet accès sera toutefois conditionné par les dimensions de la porte d'entrée.

Le passage sur la dite cour et la rampe d'accès devra aussi être toléré pour l'entretien et la réparation de la façade postérieure de l'immeuble « Washington » et notamment pour permettre la pose d'un échafaudage.»

» **Conditions spéciales.**

Dans l'acte d'acquisition dressé par le Notaire CORNELIS, en date du vingt et un janvier mil neuf cent cinquante-neuf, et dont question dans l'origine de propriété, il est stipulé ce qui suit:

« **Servitudes:**

Les géomètres auteurs du plan, précité, font observer que plusieurs arbres ne se trouvent pas à la distance réglementaire des axes mitoyens.

Les acquéreurs des lots I et II devront faire cesser toutes servitudes pouvant exister entre ces deux lots, dans les trois mois de la vente.

Un mur de clôture devra être établi entre les deux lots à construire à frais communs, dans les trois mois de la vente. En cas de vente du lot II seulement, c'est l'acquéreur de ce lot qui devra construire ce mur de clôture à ses frais exclusifs, sans intervention des vendeurs. L'acquéreur du dit lot II pourra en réclamer la mitoyenneté à l'acquéreur éventuel du lot I, mais jamais aux vendeurs. Charge estimée pour chacun des lots à trois mille francs.

Les vendeurs font observer que le lot II ne sera adjugé qu'à une ou des personnes, propriétaires d'une parcelle y attenante. »

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE
--

EXPOSE GENERAL

1.- Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues aux présents statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

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

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux occupants sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

3.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.- Copropriété indivise et propriété privative.

A.- L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, dans la mesure de la quotité de chacun.

B.- Les choses communes de l'immeuble comportent notamment: le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives; les fondations; l'ossature en béton armé; les murs de façade, les pignons; les ornements extérieurs des façades et fenêtres; les balustrades; les conduits de cheminée et de vide-poubelles; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives; les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de mazout desservant les parties communes; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité; les cages d'ascenseur, les ascenseurs et leurs accessoires; les entrées communes des appartements et les portes d'entrées, les dégagements, paliers, escaliers, les cages d'escalier, les dégagements du rez-de-chaussée et des souterrains; le local du chauffage central, les chaudières avec leurs accessoires et tuyauteries; le boiler, les tanks à mazout; les toitures-terrasses couvrant les bâtiments avec les descentes d'eaux pluviales; les gaines pour tuyauteries; les cabines de la machinerie des ascenseurs avec leur plate-forme, le trottoir avec les soupiraux; le jardinet de la zone de non aedificandi et ses divers éléments de décoration, les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et l'usage.

Sont cependant parties privatives, les conduites d'alimentation d'eau, de gaz et d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.

C.- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, magasins, complexes pour bureaux, chambre pour sujets, caves, emplacements pour voitures et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

D.- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes, les portes

palières, les portes des caves, les portes des garages, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, 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 leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemples: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central, ouvre-porte, parlophone).

Les dispositifs de chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude.

Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement et ses dépendances.

E.- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative, dans les limites fixées par la loi et le présent contrat, à 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 à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, murs mitoyens, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sauf ce qui est dit à l'article F.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

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

F.- 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 sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix, le

copropriétaire intéressé pourra s'adresser à un autre architecte.

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul, plusieurs appartements et de le rediviser ensuite.

G.- 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 quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées.

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

H.- Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou marquises, lesquels devront être tous du même modèle prévu par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de radiovision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble; l'assemblée générale pourra, à la simple majorité des voix, établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Une ou plusieurs antennes communes de radiovision peuvent être établies sur la plate-forme de l'immeuble; l'installation de toute antenne privée est interdite. L'entretien de ces antennes incombe aux usagers.

Le téléphone et la radiodiffusion peuvent être installés dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. La sonnerie du téléphone devra être installée de façon à ne pas troubler les occupants des appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble.

SECTION II.- Association des copropriétaires - Assemblée générale des copropriétaires - Syndic

A. Association des copropriétaires

1.- Dénomination - Siège

L'association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "LE CHATELAIN". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Bruxelles, rue du Châtelain, 6B.

2.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote part

dans les parties communes.

3.- Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

4.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être proprié-

taire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien ... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes....

5.- Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

6.- Solidarité divise des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

7.- Actions en justice

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

B. Assemblée générale des copropriétaires

1. Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant

qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

2. Composition.

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 § 7 du Code civil.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au

régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

3. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale se tient annuellement dans la première quinzaine du mois de décembre à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

4. Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les dix jours de sa réception.

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

Les convocations sont envoyées dix jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu dans la première quinzaine du mois de décembre ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, 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 dix jours francs au plus.

5. Ordre du jour.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

6. Constitution de l'assemblée.

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

7. Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dixmillième (10.000ème) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la

moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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 copropriétaires concernés.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai d'un mois par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

8. Majorité spéciale - Unanimité.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide:

1° à la **majorité des trois/quarts** des voix présentes ou représentées:

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes dans les conditions prévues au point "F" de la section I, ci-avant, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la création et de la composition d'un conseil de gestion qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées:

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

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

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

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

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

3° Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires:

a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété;

b) sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

c) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

9. Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à

compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

b) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 § 4 du Code civil.

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

10. Opposabilité - Information.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la

poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

11. Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et trois assesseurs. Il est prévu un assesseur pour chacun des blocs A, B et C.

Ils peuvent être réélus.

Le bureau est composé du président assisté des trois assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des trois copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

C. Le syndic

1. Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins

déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Il est appelé à la cause.

3. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

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

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

4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

5. Pouvoirs.

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est entre autres chargé:

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande,

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est

nécessaire;

- l'engagement et le licenciement du concierge et de tout personnel ou firme d'entretien, après en avoir référé au conseil de gérance;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes lesquelles seront à ce titre

communiquées à l'assemblée;

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, etcaetera...

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien de l'ascenseur, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre

installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes. Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

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

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration, au sens large, de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etcaetera...

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

6. Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

7. Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

SECTION III.- Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

1. Chacun des propriétaires des appartements, magasins, complexes pour bureaux, chambres pour sujets, caves, emplacements pour voitures et garages, contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparations, de restauration et d'administration, proportionnellement aux quotités de base déterminées

ci-avant applicables aux charges communes générales. Cependant, l'application pure et simple de cette règle générale conduirait à certaines anomalies dans des **cas particuliers**.

En effet:

a) L'entretien immobilier, le nettoyage et l'éclairage des parties communes du bâtiment, à l'exclusion de la chaufferie, de la conciergerie, des rampes pour voitures ainsi que des cages d'ascenseurs, sont à répartir entre les propriétaires de chaque bloc.

b) Les frais afférents aux parties communes exclues par le texte ci-dessus sont à répartir entre les propriétaires des appartements, magasins, bureaux et chambres pour sujets, sauf pour les rampes de voitures.

c) Toutefois, ces quotités étant établies proportionnellement aux superficies privatives, ne peuvent être utilisées pour la répartition des charges résultant de l'utilisation des ascenseurs. Une répartition spéciale devra donc être prévue.

d) Le magasin numéro 1 n'utilise en aucune façon les parties communes du bâtiment. Son intervention devra donc se réduire au nettoyage du trottoir, l'utilisation de la conciergerie et l'entretien des zones de verdure.

e) Les zones de verdure étant établies plus spécialement pour l'agrément des appartements, magasins et bureaux, les frais résultant de leur entretien devront être répartis entre les propriétaires intéressés, à l'exclusion des propriétaires des garages.

f) Les garages n'étant pas chauffés, n'interviennent pas dans les frais résultant du chauffage.

g) Inversement, les propriétaires des garages et emplacements pour voitures auront seul l'entretien et la réparation des rampes d'accès et des cours de manoeuvres. Une répartition spéciale sera prévue pour chacun des trois groupes de garages et emplacements pour voitures.

2. Frais de conciergerie comportant: l'entretien immobilier de la conciergerie, l'appointement du concierge et toutes les autres charges inhérentes à la conciergerie;

- Entretien immobilier de la chaufferie;

- Fonctionnement, entretien, réparation et renouvellement des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter;

- Entretien des zones de verdure.

Ces charges se répartissent entre les propriétaires des appartements, magasins, bureaux et chambre pour sujets, suivant les quotités établies ci-dessous.

HUITIEME ETAGE.**Bloc A:**

Cent quatre-vingt-sept dix-millièmes 187/10.000èmes

Bloc B:

appartement de gauche: deux cent neuf dix-millièmes 209/10.000èmes

appartement de droite: deux cent neuf dix-millièmes 209/10.000èmes

Bloc C:

Cent quatre-vingt-sept dix-millièmes 187/10.000èmes

SEPTIEME ETAGE.**Bloc A:**

Cent nonante-cinq dix-millièmes 195/10.000èmes

Bloc B:

appartement de gauche: deux cent vingt-neuf dix-millièmes 229/10.000èmes

appartement de droite: deux cent vingt-neuf dix-millièmes 229/10.000èmes

Bloc C:

Cent nonante-cinq dix-millièmes 195/10.000èmes

SIXIEME ETAGE.**Bloc A:**

Cent nonante-cinq dix-millièmes 195/10.000èmes

Bloc B:

appartement de gauche: deux cent vingt-neuf dix-millièmes 229/10.000èmes

appartement de droite: deux cent vingt-neuf dix-millièmes 229/10.000èmes

Bloc C:

Cent nonante-cinq dix-millièmes 195/10.000èmes

CINQUIEME ETAGE**Bloc A:**

appartement de gauche: deux cent huit dix-millièmes 208/10.000èmes

appartement de droite: cent nonante-cinq dix-millièmes 195/10.000èmes

Bloc B:

appartement de gauche: deux cent vingt-neuf dix-millièmes 229/10.000èmes

appartement de droite: deux cent vingt-neuf dix-millièmes 229/10.000èmes

Bloc C:

appartement de gauche: cent nonante-cinq dix-millièmes 195/10.000èmes

appartement « Flat » avant gauche: nonante-quatre dix-millièmes 94/10.000èmes

appartement « Flat » avant droit: quatre-vingt-

sept dix-millièmes 87/10.000èmes
appartement « Flat » arrière: septante-trois dix-
millièmes 73/10.000èmes

QUATRIEME ETAGE.

Bloc A:

appartement de gauche: deux cent huit dix-
millièmes 208/10.000èmes
appartement de droite: cent nonante-cinq dix-
millièmes 195/10.000èmes

Bloc B:

appartement de gauche: deux cent vingt-neuf dix-
millièmes 229/10.000èmes
appartement de droite: deux cent vingt-neuf dix-
millièmes 229/10.000èmes

Bloc C:

appartement de gauche: cent nonante-cinq dix-
millièmes 195/10.000èmes
appartement « Flat » avant gauche: nonante-
quatre dix-millièmes 94/10.000èmes
appartement « Flat » avant droit: quatre-vingt-
sept dix-millièmes 87/10.000èmes
appartement « Flat » arrière: septante-trois
dix-millièmes 73/10.000èmes

TROISIEME ETAGE.

Bloc A:

appartement de gauche: deux cent huit dix-
millièmes 208/10.000èmes
appartement de droite: cent nonante-cinq dix-
millièmes 195/10.000èmes

Bloc B:

appartement de gauche: deux cent vingt-neuf dix-
millièmes 229/10.000èmes
appartement de droite: deux cent vingt-neuf dix-
millièmes 229/10.000èmes

Bloc C:

appartement de gauche: cent nonante-cinq dix-
millièmes 195/10.000èmes
appartement « Flat » avant gauche: nonante-
quatre dix-millièmes 94/10.000èmes
appartement « Flat » avant droit: quatre-vingt-
sept dix-millièmes 87/10.000èmes
appartement « Flat » arrière: septante-trois dix-
millièmes 73/10.000èmes

DEUXIEME ETAGE.

Bloc A:

appartement de gauche: deux cent huit dix-
millièmes 208/10.000èmes

appartement de droite: cent nonante-cinq dix-millièmes	195/10.000èmes
Bloc B:	
appartement de gauche: deux cent vingt-neuf dix-millièmes	229/10.000èmes
appartement de droite: deux cent vingt-neuf dix-millièmes	229/10.000èmes
Bloc C:	
appartement de gauche: cent nonante-cinq dix-millièmes	195/10.000èmes
appartement « Flat » avant gauche: nonante-quatre dix-millièmes	94/10.000èmes
appartement « Flat » avant droit: quatre-vingt-sept dix-millièmes	87/10.000èmes
appartement « Flat » arrière: septante-trois dix-millièmes	73/10.000èmes
PREMIER ETAGE.	
Bloc A:	
appartement de gauche: deux cent huit dix-millièmes	208/10.000èmes
appartement de droite: cent nonante-cinq dix-millièmes	195/10.000èmes
Bloc B:	
appartement de gauche: deux cent vingt-neuf dix-millièmes	229/10.000èmes
appartement de droite: deux cent vingt-neuf dix-millièmes	229/10.000èmes
Bloc C:	
appartement de gauche: cent nonante-cinq dix-millièmes	195/10.000èmes
appartement « Flat » avant gauche: nonante-quatre dix-millièmes	94/10.000èmes
appartement « Flat » avant droit: quatre-vingt-sept dix-millièmes	87/10.000èmes
appartement « Flat » arrière: septante-trois dix-millièmes	73/10.000èmes
REZ-DE-CHAUSSEE.	
Bloc A:	
Magasin numéro 1: deux cent neuf dix-millièmes	209/10.000èmes
Chambre pour sujets: soixante et un dix-millièmes	61/10.000èmes
Bloc B:	
Complexe pour bureaux numéro 1: cent quatre-vingt-quatre dix-millièmes	184/10.000èmes
Complexe pour bureaux numéro 2: nonante-cinq dix-millièmes	95/10.000èmes
Bloc C:	

Magasin numéro 2: cent quarante-quatre dix-millièmes	144/10.000èmes
Magasin numéro 3: deux cent six dix-millièmes	206/10.000èmes
Complexe pour bureaux numéro 3: soixante-trois dix-millièmes	63/10.000èmes
Ensemble: Dix mille/dix-millièmes	10.000/10.000èmes

3. Entretien immobilier des cages d'escaliers, des halls d'entrée, des parties communes des souterrains (à l'exclusion de la chaufferie), des trottoirs, et des entrées des appartements en zone de non aedificandi;

- Nettoyage des parties communes, tous les ustensiles et accessoires à ce nécessaire;
- Eclairage des parties communes.

Ces charges se répartissent comme suit:

Bloc A.

Huitième étage:

appartement: six cent quarante-huit dix-millièmes 648/10.000èmes

Septième étage:

appartement : six cent septante-trois dix-millièmes 673/10.000èmes

Sixième étage:

appartement : six cent septante-trois dix-millièmes 673/10.000èmes

Cinquième étage:

appartement de gauche: sept cent vingt-deux dix-millièmes 722/10.000èmes

appartement de droite: six cent septante-trois dix-millièmes 673/10.000èmes

Quatrième étage:

appartement de gauche: sept cent vingt-deux dix-millièmes 722/10.000èmes

appartement de droite: six cent septante-trois dix-millièmes 673/10.000èmes

Troisième étage

appartement de gauche: sept cent vingt-deux dix-millièmes 722/10.000èmes

appartement de droite: six cent septante-trois dix-millièmes 673/10.000èmes

Deuxième étage

appartement de gauche: sept cent vingt-deux dix-millièmes 722/10.000èmes

appartement de droite: six cent septante-trois dix-millièmes 673/10.000èmes

Premier étage:

appartement de gauche: sept cent vingt-deux dix-

millièmes	722/10.000èmes
appartement de droite: six cent septante-trois dix-millièmes	673/10.000èmes
Rez-de-chaussée:	
Magasin numéro 1: cinq cents dix-millièmes	500/10.000èmes
Logement pour sujets: deux cent treize dix-millièmes	213/10.000èmes
Souterrains:	
Cave numéro 1: seize dix-millièmes	16/10.000èmes
Cave numéro 2: dix-huit dix-millièmes	18/10.000èmes
Cave numéro 3: dix-huit dix-millièmes	18/10.000èmes
Cave numéro 4: dix-huit dix-millièmes	18/10.000èmes
Cave numéro 5: trente-cinq dix-millièmes	35/10.000èmes
Cave numéro 6: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Cave numéro 7: trente-deux dix-millièmes	32/10.000èmes
Cave numéro 8: dix-huit dix-millièmes	18/10.000èmes
Cave numéro 9: dix-huit dix-millièmes	18/10.000èmes
Cave numéro 10: dix-huit dix-millièmes	18/10.000èmes
Cave numéro 11: dix-huit dix-millièmes	18/10.000èmes
Cave numéro 12 : quarante-cinq dix-millièmes	45/10.000èmes
Cave numéro 13: quarante-cinq dix-millièmes	45/10.000èmes
Ensemble : Dix mille/dix-millièmes	10.000/10.000èmes
Bloc B.	
Huitième étage:	
appartement de gauche: cinq cent neuf dix-millièmes	509/10.000èmes
appartement de droite: cinq cent neuf dix-millièmes	509/10.000èmes
Septième étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
appartement de droite: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
Sixième étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
appartement de droite: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
Cinquième étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
appartement de droite: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
Quatrième étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
appartement de droite: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes

dix-millièmes	558/10.000èmes
Troisième étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
appartement de droite: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
Deuxième étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
appartement de droite: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
Premier étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
appartement de droite: cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000èmes
Rez-de-chaussée:	
Bureau numéro 1: quatre cent quarante-neuf dix-millièmes	449/10.000èmes
Bureau numéro 2: deux cent trente dix-millièmes	230/10.000èmes
Souterrains:	
Cave numéro 1: trente-trois dix-millièmes	33/10.000èmes
Cave numéro 2: treize dix-millièmes	13/10.000èmes
Cave numéro 3: vingt-six dix-millièmes	26/10.000èmes
Cave numéro 4: vingt-six dix-millièmes	26/10.000èmes
Cave numéro 5: vingt-sept dix-millièmes	27/10.000èmes
Cave numéro 6: vingt-six dix-millièmes	26/10.000èmes
Cave numéro 7: vingt-six dix-millièmes	26/10.000èmes
Cave numéro 8: trente-quatre dix-millièmes	34/10.000èmes
Cave numéro 9: vingt-sept dix-millièmes	27/10.000èmes
Cave numéro 10: vingt-neuf dix-millièmes	29/10.000èmes
Cave numéro 11: vingt-deux dix-millièmes	22/10.000èmes
Cave numéro 12: quinze dix-millièmes	15/10.000èmes
Cave numéro 13: vingt-deux dix-millièmes	22/10.000èmes
Cave numéro 14: quinze dix-millièmes	15/10.000èmes
Cave numéro 15: onze dix-millièmes	11/10.000èmes
Cave numéro 16: vingt-deux dix-millièmes	22/10.000èmes
Cave numéro 17: cent quatre dix-millièmes	104/10.000èmes
Cave numéro 18: treize dix-millièmes	13/10.000èmes
Ensemble : Dix mille/dix-millièmes	10.000/10.000èmes
Bloc C.	
Huitième étage:	
appartement: cinq cent trente-quatre dix-millièmes	534/10.000èmes
Septième étage:	
appartement: cinq cent cinquante-cinq dix-millièmes	555/10.000èmes

Sixième étage:	
appartement: cinq cent cinquante-cinq dix-millièmes	555/10.000èmes
Cinquième étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-cinq dix-millièmes	555/10.000èmes
appartement « Flat » avant gauche: deux cent septante dix-millièmes	270/10.000èmes
appartement « Flat » avant droit: deux cent quarante-sept dix-millièmes	247/10.000èmes
appartement « Flat » arrière: deux cent sept dix-millièmes	207/10.000èmes
Quatrième étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-cinq dix-millièmes	555/10.000èmes
appartement « Flat » avant gauche: deux cent septante dix-millièmes	270/10.000èmes
appartement « Flat » avant droit: deux cent quarante-sept dix-millièmes	247/10.000èmes
appartement « Flat » arrière: deux cent sept dix-millièmes	207/10.000èmes
Troisième étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-cinq dix-millièmes	555/10.000èmes
appartement « Flat » avant gauche: deux cent septante dix-millièmes	270/10.000èmes
appartement « Flat » avant droit: deux cent quarante-sept dix-millièmes	247/10.000èmes
appartement « Flat » arrière: deux cent sept dix-millièmes	207/10.000èmes
Deuxième étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-cinq dix-millièmes	555/10.000èmes
appartement « Flat » avant gauche: deux cent septante dix-millièmes	270/10.000èmes
appartement « Flat » avant droit: deux cent quarante-sept dix-millièmes	247/10.000èmes
appartement « Flat » arrière: deux cent sept dix-millièmes	207/10.000èmes
Premier étage:	
appartement de gauche: cinq cent cinquante-cinq dix-millièmes	555/10.000èmes
appartement « Flat » avant gauche: deux cent septante dix-millièmes	270/10.000èmes
appartement « Flat » avant droit: deux cent quarante-sept dix-millièmes	247/10.000èmes
appartement « Flat » arrière: deux cent sept dix-millièmes	207/10.000èmes

dix-millièmes	207/10.000èmes
Rez-de-chaussée:	
Magasin numéro 2: quatre cent douze dix-millièmes	412/10.000èmes
Magasin numéro 3: cinq cent quatre-vingt-huit dix-millièmes	588/10.000èmes
Bureau numéro 3: cent quatre-vingt-quatre dix-millièmes	184/10.000èmes
Souterrains:	
Cave numéro 1: quatorze dix-millièmes	14/10.000èmes
Cave numéro 2: quinze dix-millièmes	15/10.000èmes
Cave numéro 3: quinze dix-millièmes	15/10.000èmes
Cave numéro 4: dix-sept dix-millièmes	17/10.000èmes
Cave numéro 5: vingt-et-un dix-millièmes	21/10.000èmes
Cave numéro 6: quatorze dix-millièmes	14/10.000èmes
Cave numéro 7: quatorze dix-millièmes	14/10.000èmes
Cave numéro 8: quatorze dix-millièmes	14/10.000èmes
Cave numéro 9: quatorze dix-millièmes	14/10.000èmes
Cave numéro 10: quatorze dix-millièmes	14/10.000èmes
Cave numéro 11: dix dix-millièmes	10/10.000èmes
Cave numéro 12: dix dix-millièmes	10/10.000èmes
Cave numéro 13: dix dix-millièmes	10/10.000èmes
Cave numéro 14: dix dix-millièmes	10/10.000èmes
Cave numéro 15: dix-neuf dix-millièmes	19/10.000èmes
Cave numéro 16: dix-huit dix-millièmes	18/10.000èmes
Cave numéro 17: treize dix-millièmes	13/10.000èmes
Cave numéro 18: treize dix-millièmes	13/10.000èmes
Cave numéro 19: dix-sept dix-millièmes	17/10.000èmes
Cave numéro 20: dix-sept dix-millièmes	17/10.000èmes
Cave numéro 21: quinze dix-millièmes	15/10.000èmes
Cave numéro 22: dix dix-millièmes	10/10.000èmes
Cave numéro 23: dix dix-millièmes	10/10.000èmes
Cave numéro 24: quinze dix-millièmes	15/10.000èmes
Cave numéro 25: quinze dix-millièmes	15/10.000èmes
Cave numéro 26: quinze dix-millièmes	15/10.000èmes
Cave numéro 27: quinze dix-millièmes	15/10.000èmes
Cave du magasin numéro 2: quatre-vingt-huit dix-millièmes	88/10.000èmes
Cave du magasin numéro 3: trois cent cinq dix-millièmes	305/10.000èmes
Ensemble: Dix mille/dix-millièmes.	10.000/10.000èmes

4. Entretien immobilier des cages d'ascenseurs, avec les cabines en toiture sauf la couverture de ces cabines faisant partie de la couverture générale du bâtiment; réparation et renouvellement des ascenseurs, avec leurs portes, cabines mobiles, câbles et toute leur machinerie, accessoires et installations électriques,

mais non la peinture des portes, cette peinture faisant partie de l'entretien des cages d'escalier; les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location des compteurs), ainsi que l'assurance des risques occasionnés par les ascenseurs.

Ces charges se répartissent entre les propriétaires des appartements proportionnellement aux quotités suivantes:

Bloc A.

Huitième étage:

appartement: cent quarante et un millièmes 141/1.000èmes

Septième étage:

appartement: cent vingt-cinq millièmes 125/1.000èmes

Sixième étage:

appartement: cent dix millièmes 110/1.000èmes

Cinquième étage:

appartement de gauche: nonante-quatre millièmes 94/1.000èmes

appartement de droite: nonante-quatre millièmes 94/1.000èmes

Quatrième étage:

appartement de gauche: septante-huit millièmes 78/1.000èmes

appartement de droite: septante-huit millièmes 78/1.000èmes

Troisième étage:

appartement de gauche: soixante-deux millièmes 62/1.000èmes

appartement de droite: soixante-deux millièmes 62/1.000èmes

Deuxième étage:

appartement de gauche: quarante-sept millièmes 47/1.000èmes

appartement de droite: quarante-sept millièmes 47/1.000èmes

Premier étage:

appartement de gauche: trente et un millièmes 31/1.000èmes

appartement de droite: trente et un millièmes 31/1.000èmes

Ensemble: Mille millièmes. 1.000/1.000èmes

Bloc B.

Huitième étage:

appartement de gauche: nonante-neuf millièmes 99/1.000èmes

appartement de droite: nonante-neuf millièmes 99/1.000èmes

Septième étage:

appartement de gauche: nonante-deux millièmes 92/1.000èmes

appartement de droite: nonante-deux millièmes 92/1.000èmes

Sixième étage:

appartement de gauche: quatre-vingt-un millièmes 81/1.000èmes

appartement de droite: quatre-vingt-un millièmes 81/1.000èmes

Cinquième étage:

appartement de gauche: soixante-neuf millièmes 69/1.000èmes

appartement de droite: soixante-neuf millièmes 69/1.000èmes

Quatrième étage:

appartement de gauche: cinquante-sept millièmes 57/1.000èmes

appartement de droite: cinquante-sept millièmes 57/1.000èmes

Troisième étage:

appartement de gauche: quarante-cinq millièmes 45/1.000èmes

appartement de droite: quarante-cinq millièmes	45/1.000èmes
Deuxième étage:	
appartement de gauche: trente-quatre millièmes	34/1.000èmes
appartement de droite: trente-quatre millièmes	34/1.000èmes
Premier étage:	
appartement de gauche: vingt-trois millièmes	23/1.000èmes
appartement de droite: vingt-trois millièmes	23/1.000èmes
Ensemble: Mille/millièmes.	1.000/1.000èmes
Bloc C.	
Huitième étage:	
appartement: cent vingt millièmes	120/1.000èmes
Septième étage:	
appartement: cent six millièmes	106/1.000èmes
Sixième étage:	
appartement: nonante-quatre millièmes	94/1.000èmes
Cinquième étage:	
appartement de gauche: quatre-vingt-deux millièmes	88/1.000èmes
appartement "Flat" avant gauche: quarante et un millièmes	41/1.000èmes
appartement "Flat" avant droit: quarante et un millièmes	41/1.000èmes
appartement "Flat" arrière: quarante et un millièmes	41/1.000èmes
Quatrième étage:	
appartement de gauche: soixante-huit millièmes	68/1.000èmes
appartement "Flat" avant gauche: trente-quatre millièmes	34/1.000èmes
appartement "Flat" avant droit: trente-quatre millièmes	34/1.000èmes
appartement "Flat" arrière: trente-quatre millièmes	34/1.000èmes
Troisième étage:	
appartement de gauche: cinquante-quatre millièmes	54/1.000èmes
appartement "Flat" avant gauche: vingt-sept millièmes	27/1.000èmes
appartement "Flat" avant droit: vingt-sept millièmes	27/1.000èmes
appartement "Flat" arrière: vingt-sept millièmes	27/1.000èmes
Deuxième étage:	
appartement de gauche: quarante millièmes	40/1.000èmes
appartement "Flat" avant gauche: vingt millièmes	20/1.000èmes
appartement "Flat" avant droit: vingt millièmes	20/1.000èmes

appartement "Flat" arrière: vingt millièmes	20/1.000èmes
Premier étage:	
appartement de gauche: vingt-huit millièmes	28/1.000èmes
appartement "Flat" avant gauche: quatorze millièmes	14/1.000èmes
appartement "Flat" avant droit: quatorze millièmes	14/1.000èmes
appartement "Flat" arrière: quatorze millièmes	14/1.000èmes
Ensemble: Mille/millièmes	1.000/1.000èmes

5. Entretien immobilier des complexes d'emplacements pour voitures et de garages;

- Entretien immobilier des dégagements et cours de manoeuvres, des rampes d'accès dans le bâtiment et dans la zone de non-aedificandi, entretien des portes-cochères;
- Nettoyage et éclairage de ces parties communes.

A.- COMPLEXE DES EMBLEMENS POUR VOITURES (Niveau -5,64).

Emplacement numéro 1: cinq cent trente-six dix-millièmes	536/10.000èmes
Emplacement numéro 2: cinq cent trente-six dix-millièmes	536/10.000èmes
Emplacement numéro 3: cinq cent trente-six dix-millièmes	536/10.000èmes
Emplacement numéro 4: cinq cent trente-six dix-millièmes	536/10.000èmes
Emplacement numéro 5: cinq cent trente-six dix-millièmes	536/10.000èmes
Emplacement numéro 6: cinq cent trente-six dix-millièmes	536/10.000èmes
Emplacement numéro 7: cinq cent trente-six dix-millièmes	536/10.000èmes
Emplacement numéro 8: cinq cent trente-six dix-millièmes	536/10.000èmes
Emplacement numéro 9: trois cent cinquante-six dix-millièmes	356/10.000èmes
Emplacement numéro 10: trois cent cinquante-six dix-millièmes	356/10.000èmes
Emplacement numéro 11: trois cent cinquante-six dix-millièmes	356/10.000èmes
Emplacement numéro 12: trois cent cinquante-six dix-millièmes	356/10.000èmes
Emplacement numéro 13: cinq cent trente-six dix-millièmes	536/10.000èmes
Emplacement numéro 14: cinq cent trente-six dix-millièmes	536/10.000èmes
Emplacement numéro 15: cinq cent trente-six dix-millièmes	536/10.000èmes

Emplacement numéro 16: cinq cent trente-six dix-millièmes 536/10.000èmes
 Emplacement numéro 17: cinq cent trente-six dix-millièmes 536/10.000èmes
 Emplacement numéro 18: cinq cent trente-six dix-millièmes 536/10.000èmes
 Emplacement numéro 19: cinq cent trente-six dix-millièmes 536/10.000èmes
 Emplacement numéro 20: cinq cent trente-six dix-millièmes 536/10.000èmes
 Ensemble: Dix mille/dix-millièmes. 10.000/10.000èmes

B.- COMPLEXE DES GARAGES NUMERO 1 à NUMERO 20 (Niveau-2,49)

Garage numéro 1: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 2: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 3: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 4: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 5: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 6: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 7: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 8: cinq cent cinq dix-millièmes 505/10.000èmes
 Garage numéro 9: quatre cent quatre-vingt deux dix-millièmes 482/10.000èmes
 Garage numéro 10: quatre cent soixante-et-un dix-millièmes 461/10.000èmes
 Garage numéro 11: quatre cent quarante-et-un dix-millièmes 441/10.000èmes
 Garage numéro 12: quatre cent seize dix-millièmes 416/10.000èmes
 Garage numéro 13: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 14: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 15: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 16: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 17: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 18: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 19: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Garage numéro 20: cinq cent treize dix-millièmes 513/10.000èmes
 Ensemble : Dix mille/dix-millièmes 10.000/10.000èmes

C.- COMPLEXE DES GARAGES NUMERO 21 à NUMERO 48 (Niveau-0,50).

Garage numéro 21: trois cent septante-quatre dix-millièmes 374/10.000èmes
 Garage numéro 22: quatre cent vingt dix-millièmes 420/10.000èmes
 Garage numéro 23: quatre cent quatre-vingt-huit dix-millièmes 488/10.000èmes
 Garage numéro 24: trois cent quarante-huit dix-millièmes 348/10.000èmes
 Garage numéro 25: trois cent quarante-huit dix-

millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 26: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 27: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 28: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 29: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 30: trois cent cinquante-sept dix-millièmes	357/10.000èmes
Garage numéro 31: trois cent cinquante-sept dix-millièmes	357/10.000èmes
Garage numéro 32: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 33: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 34: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 35: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 36: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 37: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 38: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 39: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 40: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 41: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 42: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 43: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 44: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 45: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 46: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 47: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes
Garage numéro 48: trois cent quarante-huit dix-millièmes	348/10.000èmes

Ensemble : Dix mille/dix-millièmes

10.000/10.000èmes

6. La consommation d'eau chaude sera établie par des compteurs particuliers à chaque appartement, magasin, complexe pour bureaux et chambre pour sujets. Le prix unitaire sera déterminé par le Conseil de gérance sur base du prix de revient.

7. Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- les réparations et travaux urgents;
- les réparations et travaux non urgents.

1. Réparations et travaux urgents

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les réparations et travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

2. Réparations et travaux non urgents

Ces réparations et travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités.

Ces réparations et travaux doivent être communiqués au Conseil de gérance et seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

3. Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcaetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne

pourra être exigé du premier juillet au quinze septembre.
Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant dans la Région de Bruxelles-Capitale, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre. Ils pourront donc, pendant toute cette période, les véhiculer dans les parties communes ou privatives de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

B. Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces Impôts seront répartis entre les copropriétaires à raison proportionnelle des quotités de base.

C. Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à

raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

D. Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes.

E. Cession d'un lot.

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état:

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci. Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

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

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

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

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture ...

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, nonobstant toutes conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article:

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'association des copropriétaires qui pourra en demander le remboursement au cédant.

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément aux présents statuts après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

SECTION IV.- Assurances - Responsabilités- Dommages à l'immeuble.

A. Généralités.

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic, qui devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale ou par le Conseil de gérance,

le syndic ne peut intervenir comme courtier d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice à la déchéance à leur terme ou renon.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, et les membres du conseil de gérance, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

B. Types d'assurances

1.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance couvrira au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords, et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de gérance

Cette assurance sera souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel et en faveur du conseil de gérance.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix.

C. Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble de la copropriété, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à la copropriété.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

D. Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, ou qui souhaiteraient assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais, une assurance complémentaire.

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

E. Primes et surprimes

Le syndic acquittera les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire, ou du chef du personnel qu'il emploie, ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à

l'un des copropriétaires ou son occupant, cette surprime sera à charge exclusive du copropriétaire concerné.

F.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe, contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège en Belgique. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

G.- Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotités, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale de la copropriété.

H.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervisera tous les travaux de remise en état à effectuer suite aux dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif.

3.- En cas de sinistre survenu tant dans des parties communes

que dans des parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances seront encaissées par le syndic et déposées sur un compte de l'association des copropriétaires mais rubriqué à cet effet. Il lui appartiendra de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel.

4.- Il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages, ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage, ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotités de chaque propriétaire, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

I.- Destruction et reconstruction d'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-oeuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-oeuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;

- les dommages qui ne concernent pas le gros-oeuvre de l'immeuble;

- les dégâts d'eau.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance, ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction, ou de sa cession en bloc ou de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre/cinquièmes, en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

- à l'unanimité des voix des copropriétaires, en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes; sauf modification de celles-ci à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feront la demande.

Cette demande devra être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour

où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents auront la faculté de se rallier à cette décision, s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persisteront dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

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

Le prix sera payé au comptant.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Portée - Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées dans les présents statuts.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

SECTION I.- Entretien.

1°) Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, les portes, les garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

2°) Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privatives de leurs appartements, toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage. Ce travail de ramonage sera effectué à la diligence du gérant, mais aux frais de chaque intéressé.

SECTION II.- Aspect.

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge ou autres objets; des enseignes ou réclames lumineuses pourront toutefois être établies pour les besoins des magasins.

Ces enseignes devront être approuvées par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

SECTION III.- Ordre intérieur.

1°) Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves. Le bois et le charbon ne pourront être montés que le matin, avant dix heures.

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades; les cages d'escalier ne pourront être utilisés en aucune façon.

2°) Les parties communes, notamment les entrées, les escaliers, dégagements et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, des copropriétaires et visiteurs, lesquels devront être remisés dans les locaux prévus à cet effet et les garages.

3°) Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, et cætera.

4°) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

5°) Dans l'intérêt général, il est interdit aux copropriétaires,

de même qu'à leurs locataires ou occupants, d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux. L'assemblée générale pourra cependant, à la simple majorité des voix, accorder des autorisations précaires étant de simples tolérances toujours révocables; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée; le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois-quarts des voix et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

SECTION IV. - Moralité -Tranquillité.

1°) Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou 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 l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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'influent pas la bonne réception radiophonique. Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers et ceux nécessaires à l'exploitation des magasins.

2°) Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements, magasins, bureaux, caves et garages, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et

honnêtement avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

3°) Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les garages pourront être vendus ou loués, soit à des occupants de l'immeuble, locataires ou propriétaires, soit à des tiers.

L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires. Il en est plus spécialement ainsi aux heures de repos, c'est-à-dire entre vingt-deux heures et sept heures. Il est strictement interdit, à toute heure du jour et de la nuit, d'actionner les klaxons d'automobiles.

Le stationnement est défendu dans les cours de manoeuvres et les entrées carrossables. Les portes de garages devront toujours être fermées, sinon le temps nécessaire à la manoeuvre.

L'entreposage de marchandises est interdit dans les cours de manoeuvres. Le lavage des voitures ne peut se faire qu'à l'endroit réservé à cet effet.

SECTION V.- Chauffage central.

La période normale de chauffage s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année.

En dehors de cette période, si la température extérieure est à l'Observatoire d'Uccle, à onze heures du matin, inférieure à quinze degrés centigrades et lorsque les membres du conseil de gérance présents à Bruxelles se consultent et décident de l'opportunité de remettre le chauffage en fonctionnement. Les décisions sont prises conformément aux dispositions relatives aux délibérations du conseil de gérance. La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires. La répartition des charges résultant du fonctionnement du chauffage se fera tel qu'il est dit au 2., paragraphe A de la Section III du règlement de copropriété.

L'assemblée générale peut, en statuant à la majorité des trois-quarts des voix, modifier les dispositions du présent article.

SECTION VI.- Ascenseurs.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale

statuant à la majorité des voix.

Cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

SECTION VII.- Destination des locaux.

1°) Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements, sauf dans les magasins du rez-de-chaussée.

Les appartements sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise.

Les magasins du rez-de-chaussée ne pourront en aucune façon être affectés à l'exploitation d'un commerce entraînant une incommodité pour l'ensemble des occupants de l'immeuble. Il ne pourra y être effectué aucune fabrication ou préparation, ni entreposage de produits dangereux ou nocifs.

Les boucheries, charcuteries, poissonneries, ainsi que les débits de boissons ainsi que toute activité ressortissant au secteur "HORECA" sont expressément exclus.

2°) Pour les propriétaires ou locataires d'appartements des étages ainsi que des bureaux du rez-de-chaussée, il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Aux portes d'entrée, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement. Chaque propriétaire disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve son appartement; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

3°) Il ne peut être établi dans l'immeuble, en dehors du dépôt de mazout nécessaire au chauffage central, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

SECTION VIII.- Concierge.

1°) L'assemblée générale peut choisir un concierge. Dans ce cas, elle détermine sa rémunération.

Le syndic est chargé de l'engagement, du paiement et du licen-

ciement du concierge conformément au règlement de copropriété.
2°) Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants; fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir et les ouvrir sur demande après cette heure, laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer; vider régulièrement les poubelles, évacuer les poubelles sur la voie publique; veiller au bon fonctionnement du chauffage; entretenir les ascenseurs suivant les indications qui lui seront données; surveiller les entrées et venues dans l'immeuble; en général, tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

3°) Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet; l'eau chaude et l'eau froide lui seront fournies à frais communs; seules la consommation du gaz et la location du compteur sont à sa charge.

Son salaire est fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune.

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

4°) Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide. A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée. Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

SECTION IX.- CONSEIL DE GERANCE

Le conseil de gérance est composé d'un président et de trois assesseurs, représentant chacun des blocs A, B et C.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés aux présents statuts et leur exécution; il surveille les achats de combustibles, se fait remettre les prix et noms des fournisseurs proposés et s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Le conseil de gérance peut donner ordre au syndic de congédier le concierge.

Le conseil de gérance peut examiner ses comptes ou mandater un "commissaire aux comptes" interne ou externe. Il en est fait rapport à l'assemblée.

D'une manière générale, le conseil de gérance veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

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

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents.

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

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme d'un an, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra, à la demande du conseil de gérance, conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charges communes générales.

SECTION X.- Charges communes.

1°) De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités fixées aux divers tableaux.

Telles sont les dépenses de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien, et de remplacement du mobilier commun, ainsi que les frais de renouvellement des boîtes à ordures de la maison et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, les émoluments du syndic et du concierge, frais de bureau, et cætera, les frais d'éclairage des parties communes.

2°) Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

3°) La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées.

SECTION XI.- Comptabilité

1. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la

provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de trois.

Cette période de trois mois pourra être portée à douze mois maximum moyennant décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix.

Le syndic pourra réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

2. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Les copropriétaires restant en défaut de payer pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer à titre d'indemnité une somme complémentaire de trois cents francs au premier rappel, de cinq cents francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de trois mille francs de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de trois mois de charges minimum sauf droit d'étendre celle-ci conformément aux stipulations ci-avant.

Toutes les indemnités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de décembre mil neuf cent nonante-six, soit cent vingt-trois virgule septante-neuf (123,79) points (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

L'adaptation se fera à la date à laquelle l'indemnité ci-dessus sera réclamée sur base de la formule:

indemnité de base fois index nouveau
index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où l'indemnité est réclamée.

3. Recouvrement des charges communes

Le syndic en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

4. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale. Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient

constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Section XII.- Différends - Documents - Code civil

1.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

2.- Conservation et diffusion des documents

Des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur seront polycopiés. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations

Ajout au Règlement d'Ordre Intérieur par décision de
l'Assemblée Générale du 10 décembre 1998.

Lorsque des propriétaires décident d'entreprendre dans leur bien privatif des travaux d'aménagement particulier, ils devront au préalable en donner l'information précise au syndic de la copropriété.

Il faut entendre par travaux d'aménagement particulier tous ceux qui ne concernent pas le rafraîchissement des décors tels que peintures, tapis, carrelage, aménagement de mobilier formant immeuble par destination, etc ... ou tous travaux généralement quelconques d'entretien ou de réparation.

Se rangent donc dans la catégorie visée, tous travaux relevant de la modification des cloisons ou parois intérieures,- des installations sanitaires,- des installations de chauffage,- des installations électriques,- des châssis de fenêtre,- le démontage de chapes de sol,- etc ...

Dans le doute quant aux travaux visés par la portée du présent article, les propriétaires s'informeront auprès du syndic de ceux qui tombent sous son effet.

Avant l'exécution de tels travaux, les propriétaires devront se conformer aux prescriptions suivantes :

- * en donner le détail exact par documents graphiques et description détaillée.
- * Le nom de la personne qualifiée pour veiller à leur bonne exécution.
- * Le nom de l'entreprise chargée de leur exécution et le cas échéant de ses sous-traitants - son ou les numéros d'agrément.
- * La preuve d'une souscription d'assurance «Risque chantier».
- * La durée exacte de l'entreprise, les moyens prévus pour les accès au chantier et les mesures qui seront mises en oeuvre pour la protection des parties communes.

N.B. En aucun cas l'usage de l'ascenseur n'est autorisé pour le transport de matériaux et de gravats. De tels transports s'exécuteront manuellement par les escaliers ou par élévateur extérieur suivant dispositions à convenir.

Les copropriétaires qui accorderaient à leurs locataires la faculté d'exécuter des travaux particuliers ont l'obligation d'en informer le syndic qui devra recevoir toutes précisions dont question ci-dessus.

Aucuns travaux aux organes de chauffage central ne pourront s'exécuter entre le 15 septembre et le 15 mai.

Toutes les opérations qui viseraient les modifications (vidanges de l'installation de chauffage,- ...) seront à charge exclusive du propriétaire pour qui les travaux sont entrepris.

En tout état de cause, aucuns travaux bruyants ou susceptibles de troubler le calme de la copropriété ne pourront commencer avant 8h30' et après se poursuivre après 17h; de même ils ne pourront s'exécuter ni les week-end ni les jours fériés.

qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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

3.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.