

ACTE DE BAJE BELLE-VUE

Repertoire n° 2963

L'an mil neuf cent cinquante, le dix-sept

Devant Maître Pierre Van Halteren, notaire à Bruxelles

A Comparu:

la Société en nom collectif Bernard Levy Fils, ayant son siège à Paris, 24 Avenue de Friedland,

Constituée pour un terme de cinquante années expirant le trente et un décembre mil neuf cent septante six, suivant acte reçu par Maître Pierre Labouret, Notaire à Paris, les quinze et dix-huit janvier mil neuf cent vingt sept dont une expédition a été déposée au rang des minutes de Maître Jules Goossens-Bara, Notaire à Bruxelles, le premier mars mil neuf cent vingt neuf et publiée avec cet acte aux annexes du Moniteur Belge des vingt-cinq et vingt-six mars mil neuf cent vingt neuf, sous le numéro 3586.

La représentée par Monsieur Paul-Marie Mossoux, négociant demeurant à Bruxelles, 289 a Avenue des Croix de Feu, agissant en vertu d'une procuration en brevet reçue par Maître Jean Uguet Notaire à Paris, en date du quinze février mil neuf cent cinquante dument légalisée pour servir en Belgique, qui demeurera ci-annexé et, en outre, pour autant que de besoin, se portant fort pour la dite Société -

laquelle comparante nous a requis de dresser, ainsi qu'il suit, l'acte de base relatif à un immeuble divisé en appartements qu'elle a l'intention de créer en transformant un immeuble dont elle est devenue propriétaire, ci-après décrit:

Description du lieu

Commune de Middelkerke

Digue de Mer dite Westende-Plage

Un grand hôtel dénommé "Grand Hotel Belle-Vue", fortman simistai avec restaurant, salle de spectacles, environ cent-soixante chambres, salles de bains, cabinets de toilette et dépendances, situé à front de la Digue de Mer, de l'Avenue du Soleil, de l'Avenue des Hiranges et longe rue sur l'estran vers Middelkerke, y cadastré sous la section B autrefois numéro 557-9/4 et partie du numéro 555 h/8, et actuellement numéro 557 L/8, pour une superficie d'après cadastre de trente ares dix centiares, en ce compris la zone de recul à part de l'Avenue du Soleil. Cette zone de recul présentement stipulée "non aedificandi" et devant être maintenue à l'état de jardin ou pelouse, à l'exception d'une partie de deux ares

Origine de propriété

la Société Bernard Levy est devenue propriétaire du lieu

avril 1950



P. VAN HALTEREN  
NOTAIRE  
BRUXELLES

*Impression*

huit centiares sur  
elle est édifié  
immeuble à usage  
usage, lequel ne  
pas l'objet des  
ites.

*Handwritten initials and marks*

8

9.553 50432

pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu le vingt-cinq  
 mil neuf cent cinquante par Maîtres Ignace Muylle, Notaire à  
 Dilbeke et Louis Buurmans, Notaire à Furnes. Transcrit au  
 bureau des Sèquestres, établissement public ayant son siège à  
 Furnes, créé par arrêté-loi du Conseil des Ministres en date du  
 trois août mil neuf cent quarante quatre (Moniteur Belge à  
 Bruxelles, en date du quatre septembre mil neuf cent  
 quarante quatre), le dit office agissant en tant que sequestre  
 de Nicolas-Victor Joseph Nothomb, garagiste à Bruges.  
 Le sequestre Nothomb en était devenu propriétaire et  
 seul détenteur de toutes les actions de la Société Anonyme  
 Immobilière Belle-Vue. La dite société immobilière Belle-Vue  
 doit ce bien comme ayant été apporté à sa constitution par  
 la société anonyme "Société Générale Foncière et Industrielle" et  
 par acte reçu par Maître Muller-Vanisterbeek, Notaire à Bruxelles  
 le dix-neuf juillet mil neuf cent quarante-trois, transcrit au  
 bureau des hypothèques à Furnes, le treize août suivant,  
 no 3025, numéro 19.

La Société Générale Foncière et Industrielle, société en  
 antérieurement dénommée "Westende, Société Anonyme Foncière  
 Industrielle" possédait ce bien par l'apport lui en avoir  
 fait aux termes de son acte constitutif reçu par Maître  
 Vanisterbeek à Bruxelles, le dix-sept juillet mil neuf cent  
 trente-un, publié aux annexes du Moniteur Belge des deux  
 quatre août mil neuf cent trente et un sous le numéro  
 11854, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes le  
 septembre suivant, volume 2452, numéro 9, apport fait  
 par la société anonyme "Westende-Plage" qui possédait ce bien de  
 plus de trente ans.

Conditions spéciales

1.- Dans l'acte de constitution de la Société Anonyme  
 Immobilière Belle-Vue, en date du dix-neuf juillet mil  
 neuf cent quarante-trois, publié aux annexes du Moniteur  
 Belge du quatre août mil neuf cent quarante-trois, no  
 numéro 10356, il est stipulé comme clauses particulières  
 "et apport est fait aux clauses et conditions de la cession  
 "immeubles situés à la Plage de Westende, les dites clauses  
 "conditions consignées dans un cahier des charges dressé en  
 "neuf cent quarante par la société apporteuse et déposé au  
 "des minutes du Notaire Muller-Vanisterbeek à Bruxelles, en

C. 100777



J. VAN HALTEREN  
NOTAIRE  
BRUXELLES

"du vingt quatre juillet mil neuf cent quarante, dont tous les com-  
" garants reconnaissent avoir connaissance et dont une expédition a été  
" transmise au Bureau des hypothèques de Fumes le douze août sui-  
" vant volume 2925 numéro quatre -

" Par dérogation à l'article deux du dit cahier des charges,  
" l'immeuble apporté devra être affecté à l'usage d'hôtel avec  
" restaurant et parage, salle de spectacles, club ou immeuble à  
" appartements multiples -

" L'apport est fait encore aux conditions ci-après, qui lient  
" vis-à-vis de l'apporteuse, Société Générale Foncière et Industri-  
" elle Société anonyme, tout la présente société, par toutes per-  
" sonnes physiques ou morales à qui la présente société cède  
" la propriété de l'hôtel Belle-Vue et ses annexes, comme aussi  
" tout locataire du dit hôtel, en telle sorte que tout futur acqui-  
" reur ou sous-acquéreur ou locataire de l'hôtel se trouve être  
" engagé directement vis-à-vis de la Société Générale Foncière et  
" Industrielle Société Anonyme, par l'engagement par autrui pris  
" ci-dessus par la présente société, conformément aux articles 1121  
" et suivants du Code Civil -

" Trois ans au plus tard après la cessation de l'état de  
" guerre en Belgique, la société présentement constituée ou ses  
" ayants-droit, devra remettre l'immeuble en exploitation, sous  
" l'une des deux formes suivantes :-

" a) sous forme d'hôtel de luxe destiné aux voyageurs et es-  
" tivants de passage, à l'exclusion de colonie de vacances sous  
" quelques formes que ce soit. L'hôtel sera obligatoirement ouvert  
" et exploité du premier juillet au trente août de chaque année -

" b) sous forme d'immeuble à appartements multiples, le  
" rez-de-chaussée restant destiné à l'exploitation d'un restaurant  
" et d'une salle de spectacles -

" La Société présentement constituée déclare s'obliger à la  
" pleine et entière exécution des engagements ci-dessus, à les im-  
" poser auxcessionnaires éventuels de ce bien, à titre de stipu-  
" lation en faveur de la société apporteuse, conformément à l'  
" article 1121 du Code Civil, et à les faire insérer dans tout  
" acte de cession, à quelque titre que ce soit -

" Pour garantir la bonne exécution des engagements pris  
" ci-dessus, la société présentement constituée déclare s'obliger vis-  
" à-vis de la Société Générale Foncière et Industrielle, à l'infor-  
" mer de toutes ventes ou cessions qu'elle pourrait faire de tout

"au point du lieu qui lui est apporté par le présent article, de  
 façon que la société apporteuse puisse prendre connaissance  
 "texte des actes de vente ou de cession, de veiller à l'insertion  
 "ces actes de vente ou de cession, de veiller à la stipulation  
 "faveur, conformément à l'article 1424 du Code Civil -

"Au cas où la Société présentement créée ou ses ayants  
 "ne notifieraient pas à l'avance une vente ou cession, ils  
 "possibles, vis-à-vis de la Société Générale Foncière et Industrielle  
 "d'une amende de cent mille francs.

"D'autre part, au cas où la société présentement  
 "titrée ou ses ayants droit ne se conformeraient pas à  
 "ou l'autre des stipulations du cahier des charges, ainsi  
 "elles énoncées ci-dessus, comme au cas où un acte de ce  
 "ne comporterait pas la clause obligeant les acquéreurs vis-  
 "vis de la Société Générale Foncière et Industrielle, la socié-  
 "tément constituée ou ses ayants droit devrait à la So-  
 "ciété Générale Foncière et Industrielle, jusqu'à réparation une indem-  
 "nité de mille francs par jour à dater d'une mise en demeure  
 "fiée par lettre recommandée à la poste"

Les acquéreurs éventuels sont subrogés dans les obligations  
 vendeur et s'engagent à exécuter fidèlement toutes les obli-  
 gations ci-dessus, sous les peines et amendes énoncées ci-dessus  
 et dues de droit.

2. - les indications cadastrales ne sont portées à la  
 du plan et dans la description qu'à titre de simple renseignement  
 les acquéreurs ne pourront s'en prévaloir -

3. - les alignements sur axes n'ayant pas été précisés sur  
 ceux qui sont donnés aux plans, ne sont renseignés qu'à  
 indicatif -

La contenance énoncée au titre n'est pas garantie  
 Te différence en plus ou en moins qui pourrait exister, de  
 de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour les acqué-  
 sans recours contre la vendeuse ni intervention de celle-ci

Amenagement de l'immeuble

Cet exposé fait, la Société Bernard Lery Fils, déclare  
 aménager l'immeuble afin de la transformer en un immeuble  
 comportant : appartements, studios, chambres restaurant, bar, salons  
 magasins, etc... qui appartiendront ou pourront appartenir à  
 propriétaires différents à titre de propriété privative et exclusive  
 Elle a fait établir, dans ce but, par Monsieur Maurice

nière, architecte agréé et diplômé numéro BR 1412, demeurant à Westende, 11 Avenue des Aigles, six plans relatifs à la transformation des sous-sols, du rez-de-chaussée, du premier, du deuxième, du troisième, du quatrième etages de l'immeuble.

Ces plans ne concernant que des transformations intérieures n'ont pas eu besoin l'approbation des Administrations intéressées et l'autorisation de construire d'après ces plans n'a pas du être sollicitée.

Les six plans demeureront annexés au présent acte de base, qui aura été signé, ne varietur, par la Société comprante et le Notaire, afin que chaque acquéreur puisse en prendre connaissance lors de son acquisition.

Les parties communes, lesquelles appartenant pour une certaine quotité aux propriétaires des parties privatives, seront, pour la facilité des calculs, divisées en dix-millièmes (1/10.000e).

Il est fait observer que le présent acte de base ne concerne qu'une partie du rez-de-chaussée, les premier, deuxième, troisième et quatrième étages de l'immeuble.

Les sous-sols, le grand garage du rez-de-chaussée, de même que le restant du rez-de-chaussée seront transformés et divisés selon des plans à établir ultérieurement. Dans ce but, il est attribué, dès maintenant aux parties privatives futures des sous-sols, du restant du rez-de-chaussée et du garage, des quotités globales fixes. Lorsque ces nouvelles parties privatives seront créées, ces quotités porteront sur les parties communes de tout l'immeuble, même celles créées par le présent acte de base, et de même, les quotités dans les parties communes créées par le présent acte de base porteront sur les parties communes de tout l'immeuble, quoique pour les sous-sols, le restant du rez-de-chaussée et du garage, les plans qui les détermineront ne seront établis qu'ultérieurement.

Analyse des plans.

1) Observation concernant les sous-sols:

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, la division des sous-sols sera établie ultérieurement. Ceux-ci comprendront:  
a) des parties communes: les escaliers, les couloirs, le logement du concierge, des foyers, cuisines, salles et locaux à préciser ultérieurement et un emplacement pour cabine à hauteur  
b) des parties privatives: caves du restaurant avec escalier d'accès; caves petit magasin avec escalier d'accès; divers locaux dont l'affectation sera déterminée ultérieurement, les quelles com.



PIERRE VAN HALTEREN  
NOTAIRE  
BRUXELLES

6592476

Il est ici rappelé que le garage figurant sur le plan du rez-de-chaussée ne fait pas l'objet des présentes. La superficie sur laquelle porte la propriété transmise de trente ares antérieures à vingt ares septante deux centiares.

En foi de quoi, j'ai déclaré de jure, pour être annexé aux présentes, en présence de deux membres, mit, ont quinquante neuf adhésions la Société Générale Foncière Industrielle à la composition relative à l'application pénalités prises au sein des charges.

✱ *[Signature]*

† Tension

✱ *[Signature]*

et lavatoires.

\* M

\* et exclusive

\* M

6

portant globalement une quotité dans les parties communes visées ultérieurement, de mille cinq cent septante trois / dix millièmes.

## 2) Plan du rez-de-chaussée :

Le plan est le dessin du rez-de-chaussée de l'immeuble qui est divisé comme suit :

A. - Des parties communes : Entrée dures, cage d'ascenseurs, hall, entrée digne, escalier de service et dégagement, dégagement intérieur rotonde, dégagements des appartements, y compris l'accès des appartements n° 39 et 40.

Dépendances : escalier extérieur vers sous-sols, entrée de service par porte d'acier, vers dégagement central des caves, rotonde entrée de service.

## B. - Des parties privatives :

a) Divers locaux destinés à usage commercial qui comportent :

1) Salle de restaurant / teintée en rouge sur le plan comportant :

En propriété privative : des locaux dont la destination et la description seront données ultérieurement.

En co-propriété et indivision forcée : deux cent quarante-trois / dix millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain décrit ci-avant.

2) Magasin X, côté digne, comportant :

En propriété privative : un local teinté en bleu.

En co-propriété et indivision forcée : quatre vingt-sept / dix millièmes vingt des parties communes parmi lesquelles le terrain décrit ci-avant.

3) Magasin Y, côté digne, comportant :

En propriété privative : un local teinté en bleu.

En co-propriété et indivision forcée : septante et un septante et deux / dix millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain décrit ci-avant.

Remarque : la Société vendeuse prévoit l'établissement éventuel et se réserve d'installer dans ces locaux, notamment un restaurant, éventuellement brasserie avec bar et orchestre à cordes, des magasins d'alimentation générale ou autres, sous réserve de l'autorisation des organismes, personnes et autorités compétentes.

Elle se réserve, également d'y installer tous autres commerces qu'elle jugerait utiles, à l'exclusion cepe-

dont de fritures ou autres exploitations malodorantes et pouvant nuire au bon renom de l'immeuble.

Elle se réserve de vendre, louer, ou concéder ces locaux ainsi que ceux des sous-sols non réputés communs. Les acquéreurs, locataires ou concessionnaires pourront être des tiers ou des co-propriétaires de l'immeuble.

A et effet, elle se réserve de subdiviser les locaux dits ci-dessus entre plusieurs exploitants ou propriétaires, de modifier cette subdivision, sans toutefois pouvoir modifier la quotité globale de quatre cents et dix dix millièmes des parties communes affectées à l'ensemble des parties privatives reprises ci-dessus.

b) quatre appartements n° 1, 2, 3 et 4 teintés respectivement en bleu, rouge, bleu et rouge et comportant chacun :

En propriété privative: hall, cuisine, salle de bains, w.c. indépendant (sauf appartement 3 qui n'a pas de w.c. indépendant) et deux pièces en façade.

En co-propriété et indivision forcée: respectivement les quotités suivantes dans les parties communes comprenant notamment le terrain :

Appartement n° 1: nonante huit / dix millièmes	98
Appartement n° 2: septante cinq / dix millièmes	75
Appartement n° 3: septante six / dix millièmes	76
Appartement n° 4: cent et seize / dix millièmes	116

c) Dans la rotonde: emplacement de quatre appartements n° 95, 96, 97, 98 teintés respectivement en rouge, bleu, rouge, bleu, comportant :

En propriété privative: des locaux dont la destination et la description seront données ultérieurement

En co-propriété et indivision forcée: respectivement les quotités suivantes dans les parties communes comprenant notamment le terrain :

Appartement n° 95: cent et six / dix millièmes	106
Appartement n° 96: nonante cinq / dix millièmes	95
Appartement n° 97: nonante cinq / dix millièmes	95
Appartement n° 98: nonante cinq / dix millièmes	95

d) Vers la digue: emplacement de huit appartements n° 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 et 99 teintés respective



RE VAN HALTEREN  
NOTAIRE  
BRUXELLES

6552475

et exclusive

189

T et exclusive

\* 1/17

ment en rouge, bleu, rouge, bleu, rouge, bleu, rouge, bleu  
En propriété privative: des locaux dont la destination et la description seront données ultérieurement.

En co. propriété et indivision forcée: respectivement les quotités suivantes dans les parties communes comprenant notamment le terrain:

Appartement n° 34: cent septante quatre / dix millièmes

Appartement n° 35: cent quarante huit / dix millièmes

Appartement n° 36: cent quarante huit / dix millièmes

Appartement n° 37: cent quarante huit / dix millièmes

Appartement n° 38: cent quarante huit / dix millièmes

Appartement n° 39: cent quarante quatre / dix millièmes

Appartement n° 40: cent quarante six / dix millièmes

Appartement n° 99: nonante neuf / dix millièmes

F local de service et  
g nes de vide-poubelles

\* 1/17

3) Plan du premier étage:

Le plan est le dessin du premier étage de l'immeuble divisé comme suit:

A.- Des parties communes: Déjàglements chambres, cage d'escalier, couloir vers la digue, couloir digue, escalier de service et compteurs, hall d'étage, déjàglements rotonde, v.c. premier étage (entre chambres A et B) et les aires.

B.- Des parties privatives:

a) Six chambres teintées respectivement en vert, gris, vert, gris, vert, gris sur le plan numérotées 5, 6, 7, 8, 9, et 10 et comportant chacune:

En propriété privative: une chambre avec balcon vers la Route Royale.

En co. propriété et indivision forcée: chacune vingt sept / dix-millièmes dans les parties communes comprenant notamment le terrain, soit ensemble cent soixante deux / dix-millièmes

b) Un appartement n° 1 ~~et~~ teinté en bleu, dans le coin Sud de l'immeuble, comportant:

En propriété privative et exclusive: deux hall, cuisine avec balcon, salle de bains avec toilettes, deux pièces en façade, dont une avec balcon, et trois pièces donnant sur la cour intérieure

En co. propriété et indivision forcée: cent nonante trois / dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain

c) Six chambres donnant vers la cour intérieure, teintées respectivement en vert, gris, vert, gris, vert et gris sur le plan: numérotées 14, 15, 16, 17, 18, 19, et comportant chacune

# (y compris chambres nos 11 et 13),

\* 1/17

P une pièce donnant sur la façade Sud-ouest et deux

\* 1/17



NOTAIRE  
BRUXELLES

5992414  
5927666

En propriété privative: une chambre.  
En co. propriété et indivision forcée: chacune dix-huit/  
dix-millièmes dans les parties communes comprenant notamment le terrain, soit ensemble, cent et huit / dix millièmes 108

d) Un studio n° 20, teinté en rouge sur le plan, donnant sur la cour, comportant:

En propriété exclusive: une chambre-studio et une cuisine.  
En co. propriété et indivision forcée: trente-cinq/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain 35

e) Un appartement n° 21, teinté en bleu sur le plan comportant:

En propriété exclusive: un living et une chambre avec balcon en façade, une chambre donnant sur le dégagement hall, cuisine, salle de bains, w.c.

En co. propriété et indivision forcée: cent quarante-six/  
dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain. 146

f) Cinq appartements n° 22, 23, 24, 25, 26 teintés sur le plan, respectivement en rouge, bleu, rouge, bleu, rouge, donnant dans la rotonde, comportant chacun:

En propriété exclusive: deux chambres en façade, deux balcons, hall, cuisine, salle de bains, w.c., vestiaire

En co. propriété et indivision forcée: chacun, respectivement cinquante-sept/dix millièmes, cent et cinq/dix millièmes, cent et cinq/dix millièmes, cinquante quatre/dix millièmes et cent/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain, soit ensemble cinq cent et une/dix millièmes 501

g) Un appartement n° 27, teinté en bleu sur le plan comportant:

En propriété exclusive: trois chambres dont une en façade avec balcon, cuisine, hall, salle de bains, w.c.

En co. propriété et indivision forcée: cent douze/dix millièmes des parties communes comprenant notamment le terrain 112

h) quatre appartements n° 28, 29, 30, 31, teintés sur le plan respectivement en rouge, bleu, rouge, bleu, comportant chacun:

En propriété exclusive: deux chambres en façade avec balcons, donnant sur la digue, hall, cuisine, salle de bains avec w.c.

En co. propriété et indivision forcée: chacun cinquante-

exclusive

\* 1/4

privative et

\* 1/4

T privative et  
\* MH

Note: Les propriétaires  
de cet appartement  
auront la charge  
exclusive de l'entretien  
de la Terrasse mais  
non des réparations.

\* MH

F et exclusive

\* MH

F local de service  
& gaines de vide-poubelles

\* MH

⊗ chacun

\* MH

huit dix-millièmes des parties communes, notamment de terrain, soit ensemble trois cent nonante-deux/dix millièmes.

i) Un appartement n° 32-33, teinté en rouge sur le plan comportant:

En propriété exclusive: deux chambres en façade avec balcons donnant sur la digue, une chambre donnant sur l'avenue des Hérons, une terrasse, deux halls, cuisine, salle de bains avec WC et deux chambres et dégagement, deux pièces w.c. et cuisine ou salle de bains.

En co-propriété et indivision forcée: cent nonante trois/dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain P

j) Deux chambres AX et BX, teintées en vert sur le plan comportant:

En propriété exclusive: chacune une chambre donnant sur la cour intérieure.

En co-propriété et indivision forcée: respectivement douze/dix millièmes et treize/dix millièmes des parties communes, comportant notamment le terrain, soit ensemble vingt cinq/dix millièmes.

#### 4) Plan du deuxième étage

Le plan est le dessin du deuxième étage de l'immeuble divisé comme suit:

A. - Des parties communes: Dégagements, chambres, cage d'escalier, couloir vers digue, couloir digue, hall d'étage, escalier de service et compteurs, dégagement rotonde et les aires.

#### B. Des parties privatives:

a) Un appartement n° 41: teinté en rouge, comprenant: En propriété privative F: hall, cuisine, salle de bains, w.c. indépendant, trois chambres dont deux en façade, deux balcons.

En co-propriété et indivision forcée: cent quarante six/dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

b) cinq appartements n° 42, 43, 44, 45, 46, teintés respectivement en bleu, rouge, bleu, rouge, bleu, comprenant: En propriété privative F: hall, cuisine, salle de bains, w.c. indépendant, verticaire, deux chambres en façade, deux balcons.

En co-propriété et indivision forcée: respectivement nonante-sept/dix millièmes, cent et un/dix millièmes, cent

et cinq/dix millièmes, nonante quatre/dix millièmes et cent/dix millièmes ensemble cinq cent et un/dix millièmes des parties communes et notamment le terrain. 501 ✓

native et

\* M

c) Un appartement n° 47, teinté en rouge sur le plan, comportant:

En propriété exclusive: hall, cuisine, salle de bains, w.c., indépendant, vestiaire, trois pièces dont une en façade, un balcon.

En co-propriété et indivision forcée: cent et douze/dix millièmes des parties communes, comportant notamment le terrain. 112 ✓

d) quatre appartements n° 48, 49, 50, 51, teintés respectivement en bleu, rouge, bleu, rouge, comportant chacun:

En propriété exclusive: hall, cuisine, salle de bains avec w.c., deux pièces en façade, deux balcons.

En co-propriété et indivision forcée: respectivement nonante huit/dix millièmes des parties communes et notamment le terrain, ensemble trois cent nonante deux/dix millièmes. 392 ✓

chacun

\* M

e) Un appartement n° 52, teinté en bleu, comportant:

En propriété exclusive: hall, cuisine, salle de bains avec w.c., grand living en façade avec deux balcons et deux chambres en façade, comportant: Avenue des Mélanges

En co-propriété et indivision forcée: cent cinquante cinq/dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain. 155 ✓

f) Un appartement n° 53: teinté en rouge sur le plan, comportant:

En propriété exclusive: hall, salle de bains avec w.c., deux pièces en façade, deux balcons et deux chambres donnant sur la cour intérieure.

En co-propriété et indivision forcée: des parties communes comportant notamment le terrain.

g) Un studio n° 54: teinté en bleu sur le plan, comportant:

En parties privatives: une pièce et une cuisine donnant sur la cour intérieure.

En co-propriété et indivision forcée: des parties communes comportant notamment le terrain.

h) Deux chambres A2

f) Deux chambres n° 55 et 56, teintées respectivement en gris et vert sur le plan, comportant:

En propriété exclusive: une chambre avec balcon.

En copropriété et indivision forcée : respectivement vingt-six / dix millièmes et vingt huit dix millièmes, ensemble cinquante - quatre / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

g) Deux chambres n° 57 et 58, Teintées respectivement en gris et vert sur le plan, comportant :

En propriété privative et exclusive : une chambre donnant sur la cour

En co. propriété et indivision forcée : chacun six / dix millièmes respectivement dix-huit / dix millièmes et dix neuf / dix millièmes, ensemble trente - sept / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

h) Deux greniers F et G, Teintés respectivement en gris et vert sur le plan, comportant :

En propriété privative et exclusive : une pièce à usage de grenier

Propriété privative et exclusive

\* (H)

En co. propriété et indivision forcée : chacun six / dix millièmes, ensemble douze / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

i) Un studio n° 54 : Teinté en rouge sur le plan comportant :

En parties privatives : une pièce et une cuisine donnant sur la cour intérieure.

hall d'étage

\* (H)

En co. propriété et indivision forcée : trente-cinq / dix-millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

j) Trois chambres C, D et E Teintées respectivement en vert, gris et vert sur le plan comportant :

En propriété privative et exclusive : une chambre donnant sur la cour intérieure.

En co. propriété et indivision forcée : respectivement neuf dix millièmes, neuf / dix millièmes et huit / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain, ensemble vingt-six / dix millièmes

5) Plan du troisième étage

Le plan est le dessin du troisième étage de l'immeuble divisé comme suit :

A. - Parties communes : Déjàgements chambres, cage d'escalier, couloir vers digue, couloir digue, halls appartements, escalier de service et compteurs. déjàgemen

faubelles

\* 137

rotonde, aeras, local de service et gaines de vide T

B. - Des parties privatives

a) Deux chambres teintes en vert sur le plan, numérotées 75 et 76 et comportant :

La chambre 75 :

En propriété privative et exclusive : une chambre avec balcon vers la Route Royale

En co-propriété et indivision forcée : vingt-six / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

26

La chambre 76 :

En propriété privative et exclusive : une chambre donnant sur la cour intérieure

En co-propriété et indivision forcée : dix-neuf / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

19

b) Un studio n° 74, teinté en rouge sur le plan, donnant sur la cour intérieure, comportant :

En propriété privative et exclusive : une chambre et une cuisine

En co-propriété et indivision forcée : trente-cinq / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

35

le dégagement

\* 137

c) Trois chambres H, I, J, teintes en vert, gris et vert sur le plan, comportant :

En propriété exclusive et privative : une chambre donnant sur la cour

En co-propriété et indivision forcée : respectivement neuf / dix millièmes, neuf / dix millièmes et huit / dix millièmes ensemble vingt-six / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

26

d) Un appartement n° 61 teinté en rouge sur le plan comportant :

En propriété exclusive et privative : un living et une chambre avec balcons en façade, une chambre donnant sur l'Esplanade, hall, cuisine, salle de bains, w.c

En co-propriété et indivision forcée : cent quarante-six / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

146

e) Cinq appartements n° 62, 63, 64, 65 et 66, teints respectivement sur le plan en bleu, rouge, bleu, rouge et

et gaines de vide-pou-  
bellés. \* 119

blee, dans la rotonde comportant chacun :  
En propriété privée et exclusive : deux chambres en façade  
avec balcon, hall, cuisine, salle de bains, w.c. indépen-  
dant, vestiaire

En co-propriété et indivision forcée : respectivement nonante  
sept/dix millièmes, cent et cinq/dix millièmes, cent et cinq/  
dix millièmes, nonante quatre/dix millièmes et cent/dix  
millièmes, ensemble cinq cent et un/dix millièmes des par-  
ties communes comportant notamment le terrain

f) Un appartement n° 67 Teinté en rouge sur le  
plan, comportant :

En propriété privée et exclusive : Trois chambres dont  
une en façade avec balcon, hall, cuisine, salle de bain  
et w.c. indépendant

En co-propriété et indivision forcée : cent et douze/dix mil-  
lièmes des parties communes comportant notamment le  
terrain

Il cinquante-cinq  
\* 119

g) quatre appartements n° 68, 69, 70, 71, Teintés  
respectivement sur le plan en bleu, rouge, bleu et rouge  
comportant chacun :

En propriété privée et exclusive : deux chambres en  
façade avec balcon donnant sur la digue, hall, cuisine  
salle de bains ~~et w.c.~~

En co-propriété et indivision forcée : chacun nonante huit/  
dix millièmes, ensemble trois cent nonante deux/dix mil-  
lièmes des parties communes comportant notamment le  
terrain

≠ d'étage  
\* 119

h) Un appartement n° 72 Teinté en bleu sur le  
plan comportant :

En propriété privée et exclusive : deux chambres en  
façade avec balcon donnant sur la digue, une cham-  
bre donnant sur l'Avenue des Misanges, cuisine, hall  
salle de bains et une chambre à l'arrière

En co-propriété et indivision forcée : cent et vingt/dix  
millièmes des parties communes comportant notamment  
le terrain

† Le plan est le dessin  
du quatrième étage  
de l'immeuble divisé  
comme suit :

6) Plan du quatrième étage

† A. - Des parties communes : Cage d'escalier, couloir  
vers digue, couloir digue, hall, escalier de service et  
compteurs, dégagement rotonde, et aeras, local de service

\* 119

B. - Des parties privatives :

a) Un studio n° 93, teinté en rouge sur le plan, comportant :

En propriété exclusive et privative : une chambre-studio et une cuisine donnant sur la cour.

En copropriété et indivision forcée : trente-cinq / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

b) Trois chambres K, L, M teintées sur le plan en vert, gris et vert, respectivement, comportant chacune :

En propriété privative et exclusive : une chambre dormant sur la cour

En co-propriété et indivision forcée : respectivement neuf / dix millièmes, neuf / dix millièmes et sept / dix millièmes, ensemble vingt-cinq / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

c) Un appartement n° 81, teinté en rouge sur le plan, comportant :

En propriété privative et exclusive : un living et une chambre avec balcons, une chambre dormant sur la décharge, hall, cuisine, salle de bains, w.c. indépendant

En co-propriété et indivision forcée : cent-quarante-six / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

d) Cinq appartements n° 82, 83, 84, 85 et 86, teintés, respectivement, sur le plan en bleu, rouge, bleu, rouge et bleu, dans la rotonde comportant chacun :

En propriété privative et exclusive : deux chambres en façade avec balcons, hall, cuisine, salle de bains, w.c. indépendant, vestiaire

En co-propriété et indivision forcée : respectivement nonante sept / dix millièmes, cent et cinq / dix millièmes, cent et six / dix millièmes, nonante quatre / dix millièmes, cent / dix millièmes, ensemble cinq cent et deux / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

e) Un appartement n° 87 teinté en rouge sur le plan comportant :

En propriété privative et exclusive : trois chambres dont une en façade avec balcon, cuisine, hall, salle de bains, w.c. indépendant

En co-propriété et indivision forcée : cent et douze / dix

35

25

146

502

(-living)

\* MA

millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

f) quatre appartements n° 88, 89, 90, 91, teintés sur le plan respectivement en bleu, rouge, bleu, rouge, comportent chacun :

En propriété privative et exclusive : deux chambres en façade avec balcons donnant sur la digue, hall, cuisine, salle de bains avec ~~etc.~~

En co-propriété et indivision forcée : chacun représentant huit / dix millièmes, ensemble trois cent nonante deux / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain.

g) Un appartement n° 92 teinté en bleu sur le plan comportant :

En propriété privative et exclusive : deux chambres en façade avec balcons donnant sur la digue, une chambre donnant sur l'Avenue des Mélanges, cuisine, hall, salle de bains et une chambre à l'arrière

En co-propriété et indivision forcée : cent cinquante cinq / dix millièmes des parties communes comportant notamment le terrain

Total : dix mille / dix millièmes

10.0

\* Modifications des plans

La Société Bernard Lévy se réserve de pouvoir apporter aux plans ci-dessus et analysés ci-dessus, toutes modifications qu'elle jugera utiles, notamment de réunir deux appartements en un, de subdiviser un appartement, d'agrandir ou de réduire un appartement au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine de l'immeuble, de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'un appartement ou les dimensions respectives de deux appartements voisins. Comme il est dit ci-dessus, la société se réserve également de modifier la destination et la division des parties privatives rez-de-chaussée à usage commercial.

Toutefois ces modifications ne pourront changer le total de dix millièmes des parties communes affectées à l'ensemble des parties privatives qui subiront chaque fois des modifications.

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées se fera par la Société Bernard Lévy qui

n° général, tout ce qui est pas expressément révisé parties privatives, savoir : les constructions servant à abriter les moteurs des ascenseurs, les cheminées, les bouches d'aéras, gouttières, descentes et réservoirs d'eau, et les plates-formes servant de couverture à l'immeuble, est compris dans les parties communes, sans réserve de ce qui est dit ci-dessus pour l'éventualité de surélévation que se réserve à son profit la Société Bernard Lévy -

\* MA

due compte des surfaces respectives et éventuellement des valeurs respectives pour opérer cette modification, mais elle l'effectuera souverainement.

Division juridique de l'immeuble

La Société Bernard Lévy, soussignée, se réserve moyennant l'autorisation des autorités compétentes de surélever tout ou partie des constructions existantes par des constructions dont elle deviendra propriétaire, sans intervention des autres propriétaires de l'immeuble. Cependant, les parties communes qu'elle créera de ce chef, devront augmenter les parties communes ci-avant; de même des autres co-propriétaires de l'immeuble devront subir le droit de nouveaux propriétaires de parties privatives dans les parties communes existantes. Il est expressément convenu que la Société Bernard Lévy pourra utiliser les toitures et couvertures de l'immeuble réputées ci-avant parties communes et s'appuyer sur les murs existants, le tout sous réserve d'une solidité suffisante des fondations, murs et pilastres. Les propriétaires des bâtiments existants devront subir les travaux. Ils devront renoncer expressément à leur droit d'acession. Ils devront en outre donner

Division juridique de l'immeuble

la Société Bernard Lévy déclare diviser l'immeuble projeté comme il est dit ci-avant.

Cette volonté ainsi exprimée opère la création juridique des appartements, chambres, studios, restaurant et autres parties privatives à usage privé ou commercial.

Cette création n'enlève rien au pouvoir modificateur stipulé ci-dessus.

Par suite de la création juridique des éléments privatifs naît ipso facto la création des dix milles / dix millièmes des parties communes acessionnaires des parties privatives, avec leur attribution telle que relatée ci-avant, et sous réserve des modifications permises prévues ci-avant.

Travaux

Afin de réaliser la transformation de l'immeuble envisagée ci-avant, la Société Bernard Lévy s'est adressée à Monsieur Maurice De Nève, architecte, 11 Avenue des Aigles à Westende, lequel s'est engagé à exécuter, dans les délais les plus rapides et d'ordre et pour compte de la susdite société, les travaux ci-après dont l'énumération a été établie par le dit architecte:

est irrévocable  
Société Bernard Lévy  
tant pour renoncer  
dit droit d'acces-  
sion que pour interve-  
nir dans un acte re-  
latif comportant  
un cession de droits dans  
les parties communes  
nouvelles attribuées  
des quotités -

1/19

un plus tard  
ante et un de  
un mil neuf cent  
ante et un

1/19

a) Transformation du bâtiment précité, en immeuble d'appartements, studios et chambres diverses.

b) Réfection des façades extérieures.

c) Renouvellement des toitures en asphalte et des vitres.

d) Revision de la zinguerie avec tuyaux de descente solins pour aeras et toitures plate-forme.

e) Renouvellement de tous les chassis des portes et y compris quincaillerie.

f) Placement de l'ensemble de la vitrierie.

g) Aménagement d'un vaste hall de réception.

h) Remise en état de la terrasse couverte, à front de digue.

i) Installation double de vide-poubelle, à chaque étage.

j) Installation complète de deux ascenseurs électriques.

k) Aménagement d'un logement pour concierge et de l'office pour le service du restaurant ou économe.

l) Affectation d'une partie de la rotonde du rez-de-chaussée à une salle de restaurant et/ou café-bodega et office.

m) Eclairage des dégagements et de la cage d'escalier à l'aide d'un système de minuterie.

n) Remise en état des planchers.

o) Plafonnages intérieurs.

p) Dans chaque cuisine et salle de bains, des aérations allant jusqu'à la toiture sont prévues.

q) Placement d'une serrure de sûreté à la porte principale de chaque appartement.

r) Installation d'une cabine électrique permettant la distribution générale du courant à tarif réduit, ainsi que de l'énergie d'électricité force et lumière, par les soins et aux frais de la société vendeuse.

s) La puissance utilisable pour chaque appartement est limitée à dix kilowatts.

t) Installation des canalisations d'arrivée et de distribution des eaux, jusque et à partir des branchements privés.

u) Chaque copropriétaire pourra se brancher sur ces canalisations d'électricité et d'eau et des compteurs individuels par ses frais exclusifs.

Mode de réclamation et conditions de vente

les amateurs désireux de se rendre acquéreurs d'une partie de l'immeuble conclueront avec la Société Bernard Lery, une vente ayant pour objet un élément privatif juridiquement réé ci-avant, c'est-à-dire des appartements ou autres locaux nus ne comportant ni installations sanitaires, ni équipement de cuisine, ni appareillage électrique, ni peintures intérieures, et, en outre, les parties communes du sol et des constructions qui en font partie intégrante, l'acquéreur se réservant expressément de faire exécuter le parachèvement privatif par des entrepreneurs de son choix.

les ventes auront lieu sous les conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et accomplir ponctuellement sous peine de résolution de la vente et de dommages et intérêts.

les différents appartements ou autres parties de l'immeuble sont vendus suivant les divisions opérées ci-avant, sous réserve des modifications apportées et qui devront être déterminées dans l'acte de vente.

les acquéreurs seront propriétaires des parties de l'immeuble acquises par eux, par le seul fait de la vente. Ils en auront la jouissance et seront redevables des charges quelconques à compter du jour qui sera fixé dans les contrats de vente.

les acquéreurs qui n'auront pas soldé le prix de l'appartement ou autre local acheté par eux, et ce au moment de l'entrée en jouissance, seront tenus, pendant toute la durée du crédit ainsi consenti, à ne pas modifier ni changer la destination primitive de l'appartement, ni la distribution envisagée par les plans. Ils seront spécialement tenus à un bon entretien de toutes les parties de ces locaux afin de ne diminuer en rien la valeur du gage.

Chaque acquéreur prendra les parties lui vendues sans garantie ni du bon état et de la solidité des constructions, la vendeuse n'étant tenue ni des vices apparents, ni des vices cachés. les ventes seront faites également sans garantie des contenances indiquées. les différences en plus ou en moins feront elles supérieures à un vingtième devant faire profit ou perte pour l'acquéreur sans recours contre la vendeuse.

les acquéreurs ou leurs ayants-droit ne pourront se

privé de la garantie décennale vis-à-vis de la Société vendeuse, celle-ci n'agissant pas à titre d'entrepreneur, pourront se retourner que contre les architectes et entrepreneurs. la société vendeuse diligente à cet effet. Tous ses éventuels, sans autre intervention de celle-ci ni recours elle.

les acquéreurs supporteront toutes les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales et profitera de elles actives qui pèneront sur l'immeuble, le tout à leurs risques et périls et sans recours contre la société vendeuse.

la vente sera assujettie au droit de mutation, l'achèvement privatif qui sera exécuté par un entrepreneur choisi de l'acquéreur sera soumis à la taxe de fortune sur contrats d'entreprise comme d'usage en pareille matière. l'achèvement privatif devra être fait en harmonie avec les opérations de parachèvement des parties communes de manière à ne pas entraver ou retarder ce dernier. la surveillance et la direction de ce parachèvement privatif seront confiées normalement à l'architecte de l'immeuble qui aura droit à ses honoraires pour l'exécution de cette mission, si elle lui est confiée.

la Société vendeuse n'agissant pas comme entrepreneur elle confie l'exécution de tous travaux qui lui incombent des entrepreneurs et spécialistes de son choix à l'égard de la société est réputée maître de l'ouvrage.

la réception des éléments privatifs faisant l'objet de la vente aura lieu entre la société et l'acquéreur à l'initiative au moment où la société vendeuse en fera la demande de l'entrepreneur.

la réception des parties communes aura lieu entre la société vendeuse et le délégué des propriétaires désigné en vertu de ce qui est dit au règlement de la propriété. Chapitre III, paragrafe Administration intérieure Section I. girant de l'immeuble

Charges

L'acquéreur doit:

1. Supporter le paiement de toutes taxes de factures tous éléments acquis par lui et qui ne sont pas compris dans l'objet de la vente.
2. Payer et supporter les frais de placement et recouvrement des divers compteurs généraux, d'une part aux com

mises et d'autre part aux installations générales communes: ceci rentre dans les charges communes.

3. Payer et supporter les frais de placement et de raccordement de ses compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité d'une part aux conduites établies par les soins des administrations et compagnies distributrices et de l'autre à ses installations privées

4. Payer et supporter les frais de chauffage de ces locaux privés, même avant érection, ce chauffage ayant pour effet d'assécher plus rapidement ces locaux privés et d'en permettre un usage plus hygiénique et d'éviter les dégâts causés par l'humidité résultant nécessairement dans les bâtiments nouvellement édifiés.

5. Prêter son concours quand il sera nécessaire pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble et pour son raccordement aux égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, conclusion d'un bail emphytéotique de neuf ans, pour local destiné à recevoir le transformateur du courant électrique et la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ce transformateur par l'immeuble ou les immeubles du voisinage; accomplir toutes formalités pour l'empreinte de commando et incommodo nécessaire par l'installation de lampes, brûleurs au gaz ou moteurs électriques utilisés dans l'immeuble, etc... éventuellement donner mandat à ces fins.

Assurances

La Société Bernard Lévy conclura les premières assurances nécessaires pour un montant suffisant pour couvrir à tout moment entièrement les risques d'incendie, explosions, foudre, méfaits de l'électricité, et plus généralement toutes les assurances qui sont obligatoirement contractées d'après le règlement de copropriété annexé au présent acte.

Ces assurances seront reprises par les propriétaires pour le temps qui restera à courir.

L'assemblée générale des copropriétaires réunie et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété prendra toutes décisions utiles à cet égard, dès que cela sera nécessaire.

Statut immobilier

La Société Bernard Lévy a établi un règlement de copropriété destiné à régir l'immeuble décrit au présent acte, dont elle a opéré la division comme il est dit ci-dessus.

Ce règlement général de copropriété oblige la Société Bernard Lévy comparante, propriétaire originaire de tous les éléments



VAN HALTEREN  
NOTAIRE  
BRUXELLES

constitutifs de l'immeuble; il obligera également tous les  
seurs à tous titres de la dite Société.

Certaines dispositions de règlement de copropriété son  
statut réel et vivent à ce titre les fonds et sont opposables  
tiers par la transcription du présent acte, d'autres disposi  
un caractère obligationnel et sont imposées obligatoires  
successeurs à tous titres de la Société Bernard Lévy p  
de subrogation.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou  
jouissance ayant pour objet les éléments primitifs de l  
meuble, y compris les baux et concessions de jouissance  
vront contenir la mention expresse que le nouvel inté  
connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé à  
les droits et dans les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement général de coprop  
a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé  
variétés par la Société comparante et le Notaire, et deve  
ci-annexé.

les frais de cet acte de base constituent la premi  
charge commune. les frais représentent soixante mille fra  
Cette charge sera répartie entre tous les copropriéta  
parties communes au pro-rata du nombre de dix-mi  
possédés par chacun d'eux.

#### Election de domicile

Pour l'exécution des présentes la Société Bernard  
a élu domicile en l'Etude du Notaire détenteur de la  
carte minute.

#### Réquisition de transcription

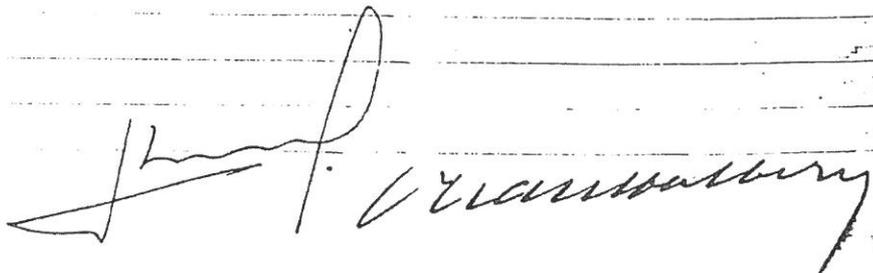
la Société Bernard Lévy requiert le Notaire  
de faire transcrire au bureau des hypothèques de  
tion de l'immeuble une expédition du présent acte  
documents y annexés.

#### Dont acte,

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude, date que des  
Et lecture faite, le comparant a signé avec N  
Notaire.

Approuvé la nature de  
vingt lignes, nonante  
vingt mots, dix let-  
tres et quatre chef-  
frais mille.

\* 177 h

 J. Cassin

Enregistré à Bruxelles A.C.II, le vingt quatre avril 1950  
vol. 2362170 *de 9 ans rôle* *travaux*

Reçu *quarante francs*

Le Receveur,

40

*Alou*

R E S I D E N C E   B E L L E - V U E

W e s t e n d e - P l a g e

====oO====

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE

ET

d'ORDRE INTERIEUR

---

# REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE

## CHAPITRE I

### EXPOSE GENERAL

#### Article 1.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'art. 577 bis paragraphe I du Code Civil (loi du 8 juillet 1924), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel et à tous les co-propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs, ces dispositions peuvent être modifiées en tout temps de l'accord unanime des co-propriétaires; les modifications seront constatées authentiquement par acte notarié transcrit au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble; elles seront opposables aux tiers par le fait de cette transcription.

#### Article 2.-

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 au détail de la vie en commun, lequel règlement, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

#### Article 3.-

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de co-proprieté, lequel oblige tous les titulaires actuels et futurs de droits dans la co-proprieté forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants-droit et ayant cause à quelque titre que ce soit.

## CHAPITRE II

### Statut immobilier

#### Article 4.-

L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque pro-

priétaire aura la propriété exclusive et privative, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction et déterminé dans l'acte de base.

La numérotation des appartements, studios et chambres est celle fixée sur les plans.

Les limites des appartements et autres locaux ci-dessus indiqués peuvent être modifiées lors de la vente ainsi que leur quote-part dans les quotités indivises prévues ci-après.

Dans les actes de vente, le bien sera désigné par son chiffre et l'indication de l'étage.

#### Article 5.-

La propriété exclusive des locaux privatifs est complétée par une part théorique des parties communes, sans qu'un partage puisse intervenir, ces parties communes étant placées au service des locaux particuliers.

Sur la totalité du sol commun, l'ensemble de l'immeuble est propriété indivise, comprenant notamment: les fondations, le gros oeuvre, les façades, pignons et murs de refend, poutrelles, charpente, te, toiture, cheminées et gaines, les portes d'entrée, les fenêtres de la cage d'escaliers et des locaux communs.

A l'intérieur, les parties communes sont notamment : le hall d'entrée, le bureau du gérant, le salon de lecture, les vestibules et dégagements, les escaliers et six paliers, la descente des ordures ménagères et la poubelle générale, les canalisations d'eau et d'électricité depuis l'entrée dans l'immeuble jusqu'aux branchements privés ainsi que les compteurs généraux pour l'immeuble et les appareils à eau et à électricité des parties communes sauf ceux en location, l'égoût collectif à partir de l'embranchement des égoûts individuels, les ascenseurs avec les cages et machineries, les locaux réservés au concierge pour le service et l'habitation.

D'une façon générale, toutes les choses et parties déclarées communes par la loi et par les usages non contraires au présent règlement, et qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier des co-propriétaires.

Les co-propriétaires ne pourront faire abandon de leur co-propriété sur les choses communes, notamment dans le but de se soustraire au paiement des charges y afférentes.

#### Article 6.-

Les parties communes qui viennent d'être désignées appartiennent aux acquéreurs ou à leurs ayants droit dans les proportions ci-après déterminées, qui serviront également de base pour la répartition des charges communes ainsi qu'il sera dit aux articles 69 et suivants du présent règlement.

REPARTITION DES 10.000 / 10.000èmesREZ-DE-CHAUSSEE

Appartement n°	1	98	- 10.000èmes
"	2	75	
"	3	76	
"	4	116	
Studios	101	225	
"	102	125	
"	103	125	
"	104	125	
"	105	125	
"	106	125	
"	107	125	
"	108	380	
Complexe restaurant		827	
W.C.		<u>83</u>	2.630

PREMIER ETAGE

Appartements	12	193	
Studio	20	35	
Appartements	21	146	
"	22	97	
"	23	105	
"	24	105	
"	25	94	
"	26	100	
"	27	112	
"	28	98	
"	29	98	
"	30	98	
"	31	98	
"	32/33	193	
Chambres	5	27	
"	6	27	
"	7	27	
"	8	27	
"	9	27	
"	10	27	
"	14	18	
"	15	18	
"	16	18	
"	17	18	
"	18	18	
"	19	18	
"	Litt. A	12	
"	Litt. B	<u>13</u>	1.867

DEUXIEME ETAGE

Appartements n°	41	146	10.000èmes
"	42	97	
"	43	105	
"	44	105	
"	45	94	
"	46	100	
"	47	90	
"	48	98	
"	49	98	
"	50	98	
"	51	98	
"	52	155	
Studio	54	35	
Chambres	55	26	
"	56	28	
"	57	18	
"	58	19	
"	47 bis	22	
"	Litt. C	9	
"	Litt. D	9	
"	Litt. E	8	
	Grenier F	6	
	Grenier G	6	
			1.470

TROISIEME ETAGE

Appartements	61	146	
"	62	97	
"	63	105	
"	64	105	
"	65/66	126	
"	66/67	180	
"	68	98	
"	69	98	
"	70	98	
"	71	98	
"	72	155	
Studio	74	35	
Chambres	75	26	
"	76	19	
"	Litt. H	9	
"	Litt. I	9	
"	Litt. J.	8	
			1.412

QUATRIEME ETAGE

Appartements	81	146
"	82	97
"	83/84	211
"	85	121
"	86/87	185
"	88	98

QUATRIEME ETAGE (suite)

Appartements	89	98	10.000èmes
"	90	98	
"	91	130	
"	92	123	
Studio	93	35	
Chambres	Litt. K	9	
"	Litt. L	9	
"	Litt. M	<u>7</u>	1.367

SOUS-SOLS

Complexe terre-plein		100	
Caves	1	12	
"	2	12	
"	3	12	
"	4	12	
"	5	12	
"	6	12	
"	7	12	
"	8	12	
"	9	12	
"	10	12	
"	11	15	
"	12	17	
"	15	18	
"	16	17	
"	17	17	
"	18	17	
"	19	17	
"	20	15	
"	21	12	
"	22	15	
"	23	12	
"	24	15	
"	25	12	
"	26	15	
"	27	12	
"	28	15	
"	29	12	
"	30	15	
Séchoir		30	
Salle de jeux		69	
Salle de vélos		<u>74</u>	661
Garages	1	45	
"	2	40	
"	7	40	
"	8	60	
"	9	45	
"	10	40	
"	11	40	
"	12	43	
"	13	40	

Garages (suite)

"	14	40	10.000èmes
"	15	40	
"	16/17	80	
"	18/19	<u>40</u>	
			593
			<u>10.000 / 10.000èmes</u>

GARAGES ANNEXES ADMINISTRES SEPAREMENT

Nos.	20	8/100èmes
	21	8 "
	22	8 "
	23	8 "
	24/25	18 "
	26	17 "
	27	16 "
	28	<u>17 "</u>
		100 / 100èmes

La société venderesse se réserve, au cours des ventes, de modifier les tantièmes afférents à chaque local sans pouvoir cependant en augmenter ou diminuer le nombre total, soit 10.000/10.000èmes ni préjudicier en rien de ce fait aux ventes réalisées.

Article 7.-

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

Article 8.-

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

Article 9.-

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement ou autre local, et des dépendances privatives y rattachées, à l'exclusion des parties communes. Elle comportera notamment :

Le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements ou autres locaux et dépendances privatives y rattachées, les fenêtres avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, les balcons.

Toutes les canalisations intérieures des appartements ou autres locaux privatifs, les installations sanitaires particulières, le

plafonnage du plafond avec sa décoration.

Cette énonciation est exemplative et non limitative.

En résumé, la propriété privative comporte tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ou autres locaux privés, ou qui est à l'usage exclusif des propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (ex. compteurs particuliers, canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, etc...).

### CHAPITRE III

#### ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

##### Section I - Assemblée générale.

###### Article 10.-

L'assemblée générale des co-propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble de l'immeuble.

Toutefois, le conseil de Gérance peut soumettre aux co-propriétaires individuellement toute question relative aux intérêts communs en procédant de la manière suivante :

Il envoie par lettre missive à chacun des co-propriétaires un exposé succinct des faits de la cause, et le texte de la décision qu'il soumet à leur approbation.

Chaque co-propriétaire dispose d'un délai de huit jours pour faire connaître au syndic sa réponse affirmative ou négative à la proposition du Conseil.

A l'expiration de ce délai, le Conseil de Gérance peut envoyer aux co-propriétaires qui n'auraient pas donné suite à cette démarche un duplicata par pli recommandé. Ceux des co-propriétaires qui n'auront pas répondu dans un délai de quinze jours après l'envoi du pli recommandé, seront présumés approuver la proposition du Conseil.

Toute décision recueillant la majorité des voix aura force obligatoire au même titre qu'une décision de l'Assemblée Générale. Elle sera communiquée par le Conseil à chacun des co-propriétaires et mention en sera faite au procès-verbal de la plus prochaine Assemblée Générale.

###### Article 11.-

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

###### Article 12.-

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise ou dans l'immeuble, aux jour, heures et lieu indiqués par le conseil de gérance et habituellement en avril de chaque année.

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires représentant ensemble quarante pour cent des voix.

Suite à cette demande, en cas d'inaction du conseil de gérance pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par le plus diligent des co-propriétaires.

## Section II - Convocation

### Article 13.-

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

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

### Article 14.-

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

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

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

Chacun des co-propriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au conseil de gérance en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

## Section III - Admission

### Article 15.-

L'assemblée générale se compose de tous les co-propriétaires de l'immeuble.

Si le syndic n'est pas co-propriétaire, il pourra y assister, avec voix consultative seulement et non délibérative.

Dans les cas où par suite d'ouverture de successions ou toute autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des co-propriétaires indivis, soit à des usufruitiers et à des nus-propriétaires, tous les ayants droit ou leurs représentants légaux devront être convoqués aux assemblées générales. Toutefois, ceux-ci devront désigner un seul d'entre eux pour les représenter avec voix délibérative. La procuration dont il doit être porteur devra rester annexée au procès-verbal de l'assemblée.

Faute d'avoir fait connaître l'indivision et à qui les convocations doivent être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

#### Article 16.-

Les co-propriétaires pourront constituer, pour les représenter aux assemblées générales, un mandataire qui devra être co-propriétaire de l'immeuble. Le mandataire non co-propriétaire devra au préalable être agréé par le conseil de gérance. A cet effet, le mandant devra faire parvenir au Président du conseil de gérance, au moins cinq jours avant l'assemblée, une copie de la procuration qui devra éventuellement être notariée et enregistrée, de manière à permettre toute décision dans la forme authentique.

#### Section IV - Bureau

##### Article 17.-

L'assemblée générale est présidée par le Président et, à son défaut, par un autre membre du conseil de gérance.

##### Article 18.-

Il est tenu une liste ou une feuille de présence qui sera signée pour les propriétaires présents ou représentés et certifiée par le président de la réunion et le secrétaire.

#### Section V - Délibérations.

##### Article 19.-

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir plus de la moitié des co-propriétaires représentant ensemble les trois quarts au moins du total des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée pour être réunie dans les quinze jours de la première assemblée et avec le même ordre du jour. Pour délibérer valablement, cette seconde assemblée devra réunir au moins la moitié des voix, quel que soit le nombre de co-propriétaires présents ou représentés. Dans ce cas, les co-propriétaires absents et non représentés, ou défaillants, seront sensés être d'accord sur toutes les questions mises à l'ordre du jour.

##### Article 20.-

Les co-propriétaires disposent d'une voix par dix millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de parité des voix, la voix du président de l'assemblée est prépondérante.

La société venderesse ou son représentant, tant qu'il restera une ou plusieurs parties de l'immeuble à vendre, aura le nombre de voix afférentes aux parties non vendues.

Article 21.-

Dans tous les cas prévus pour délibérer valablement, les décisions seront prises à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées, sauf les cas où l'unanimité est expressément requise par le présent règlement général de co-propriété, et les cas prévus par l'art. 23 ci-après.

Article 22.-

Lorsque l'unanimité est requise, elle s'entend de l'unanimité des voix afférentes à toutes les quotités indivises de l'immeuble.

Article 23.-

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix présentes ou représentées.

Article 24.-

Celles relatives à des constructions, transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes, de même que celles intéressant l'harmonie des façades et l'accès à l'immeuble, doivent réunir les deux tiers des voix présentes ou représentées. L'unanimité est requise pour toute modification de la ventilation des tantièmes des quotités indivises, sauf la réserve stipulée à l'article 6.

Article 25.-

Les décisions prises régulièrement, obligeront tous les copropriétaires, même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion, les dissidents et les incapables; ces décisions seront notifiées aux absents non représentés au moyen d'une copie certifiée conforme par le conseil de gérance, adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Section VI - Pouvoirs.Article 26.-

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes, notamment:

- la désignation du conseil de gérance
- la désignation éventuelle de commissaires aux comptes
- la fixation des traitements, rémunérations, indemnités
- l'approbation des comptes du syndic
- le vote du budget des recettes et dépenses relatives aux choses communes.

Article 27.-

Les comptes de gestion du conseil de gérance sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le conseil de gérance

devra les communiquer un mois à l'avance aux co-propriétaires. Les commissaires aux comptes ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant ses propositions. A défaut de désignation de commissaires aux comptes par l'assemblée générale, c'est le Président du conseil de gérance qui assumera cette mission.

Annuellement, le conseil de gérance enverra aux co-propriétaires leur compte particulier, compte qui devra être soldé dans les huit jours.

Les co-propriétaires signaleront immédiatement au Président et au conseil de gérance les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

#### Article 28.-

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

Tout co-propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale, pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

### CHAPITRE IV

#### SERVICE DE L'IMMEUBLE.

##### Section I - Gérance.

#### Article 29.-

La gérance de l'immeuble est assurée par un conseil de gérance composé de cinq membres au moins et de sept au plus, co-propriétaires ou non, nommés pour un an par l'assemblée générale ordinaire des co-propriétaires. Ils sont rééligibles.

Le conseil désigne parmi ses membres un Président.

Le conseil de gérance a les pouvoirs les plus étendus pour l'administration de l'immeuble en général et spécialement des parties communes. Il aura notamment tous les pouvoirs attribués au "gérant" par le règlement de co-propriété, y compris ceux pour lesquels l'assistance du Président est prévue.

Il peut déléguer partie de ses pouvoirs à l'un de ses membres.

Il sera tenu un registre des procès-verbaux de ses réunions et les décisions ne pourront être prises que sur l'avis de trois membres au moins.

#### Article 30.-

Le conseil de gérance pourra désigner un syndic auquel il pour-

ra déléguer certains pouvoirs déterminés et limités. En toute hypothèse, le syndic ne pourra jamais être considéré que comme l'agent d'exécution du conseil de gérance. Les rémunérations à attribuer au syndic seront fixées par le conseil de gérance et portées dans les frais généraux.

#### Article 31.-

Outre les attributions particulières déterminées par le conseil de gérance, le syndic a pour mission essentielle la surveillance de l'immeuble, l'application du règlement de co-propriété, ainsi que des décisions du conseil de gérance.

#### Article 32.-

Le syndic a notamment la charge de veiller au bon entretien des portions de l'immeuble et objets affectés à des usages ou services communs, au bon fonctionnement des ascenseurs; de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale, conformément à ce qui est stipulé au règlement de co-propriété.

Il aura pour mission de répartir entre les co-proprétaires, le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds, éventuellement d'en poursuivre le recouvrement devant les juridictions compétentes et de les verser à qui de droit.

#### Article 33.-

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fait rapport au conseil de gérance qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible au conseil de gérance.

#### Article 34.-

Le syndic tient en règle la comptabilité et présente ses comptes de gestion au conseil de gérance. Il présente annuellement à chaque propriétaire son compte particulier qui devra être soldé dans les huit jours. Les propriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes.

Chaque propriétaire versera une provision proportionnelle à ses droits sur les parties communes conformément aux décisions du conseil de gérance.

Il sera constitué en outre, obligatoirement, un fonds de réserve de cent mille francs minimum, afin de parer aux grosses réparations et autres dépenses extraordinaires. Ce fonds sera alimenté par un prélèvement sur les versements effectués conformément au présent règlement. Il cessera d'être alimenté quand il aura atteint la somme convenue et il sera complété à cette somme, par de nouveaux versements quand il sera, par suite de dépenses, tombé au-dessous de ce quantum.

L'assemblée générale décidera de l'emploi de cette somme, en attendant son utilisation.

En cas d'aliénation d'un appartement, le conseil de gérance a le droit de réclamer le paiement de l'intégralité de la provision pour la période en cours, par chacun des propriétaires, la ventilation de la part respective de chacun devant être déterminée par accord entre eux.

En cas de défaillance d'un co-propriétaire dans le paiement d'un versement de provision au conseil de gérance, le syndic pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, quinze jours après l'envoi au défaillant d'une lettre recommandée à la poste, bloquer les services de l'électricité, de l'eau, desservant l'appartement ou autre local du défaillant et supprimer toute prestation. Cette clause est essentielle et de rigueur. En outre, le propriétaire en défaut de verser la provision devra, de plein droit et sans sommation, payer une indemnité de retard forfaitaire de cent francs par jour, conformément à l'art. 1152 du Code Civil, et ce, sans préjudice à tous dommages et intérêts.

Cette indemnité sera versée au fonds de réserve au crédit des co-propriétaires, à l'exclusion de celui défaillant.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné aux poursuites et diligences du syndic. Le syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonctions mais avant d'exercer les poursuites, il s'assurera de l'accord du conseil de gérance sans devoir pour cela en justifier à l'égard des tiers et des autorités judiciaires ou autres.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux de six pour cent l'an, net de tous impôts présents ou futurs, depuis le moment de l'exigibilité jusqu'au règlement.

Durant la carence du défaillant, les autres co-propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de sa quote-part, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le conseil de gérance est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues; le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

#### Article 35.-

Le syndic veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible, compatible avec le bon ordre et le bon entretien général de l'immeuble.

#### Article 36.-

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes, ainsi qu'il est précisé à l'art. 34 du présent règlement, et d'en rendre compte au conseil de gérance.

Article 37.-

Le syndic n'est pas au service individuel des propriétaires, mais étant l'agent d'exécution du conseil de gérance, il donnera à chacun des informations utiles. Il lui est permis de se charger de missions telles que locations d'appartements ou vente pour les propriétaires individuellement, sans que la responsabilité du conseil de gérance, ou des propriétaires en général, soit engagée de quelque manière que ce soit de ce chef.

Article 38.-

L'assemblée des co-propriétaires délègue ses pouvoirs au conseil de gérance qui le représente et est chargé d'exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général.

Le conseil de gérance représente donc, vis-à-vis, de quiconque, l'universalité des co-propriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique.

Article 39.-

Le conseil de gérance peut déléguer partie de ses pouvoirs à l'un de ses membres et au syndic ainsi qu'il est dit à l'article 29.

Section II - Concierge.Article 40.-

Un concierge est affecté au service du bâtiment. Il est nommé et révoqué par le conseil de gérance et n'a d'ordres à recevoir que de celui-ci ou du syndic, mais le conseil de gérance sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide, notamment en cas de manquements graves, tels que négligence répétée dans l'exécution du service, absence sans autorisation, etc...

Les remarques ou doléances au sujet du concierge seront adressées au syndic qui seul fera les observations ou réprimandes.

La rémunération du concierge, ainsi que les autres détails le concernant, feront l'objet d'une convention écrite.

Le concierge est engagé et payé au mois. Il ne pourra être engagé que sous la condition de pouvoir être congédié par le conseil de gérance, en le prévenant un mois à l'avance par lettre recommandée ou tout au moins dans le délai minimum autorisé par la loi. Il ne pourra lui-même renoncer à son emploi ou'en prévenant le conseil de gérance dans les mêmes formes et délais.

Article 41.-

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment:

I.- Tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs de l'immeuble, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les cages d'escaliers, les dégagements, les paliers, les portes d'entrée, les

w.c. et réduits des services communs, les vitrages, les pelouses, le parking ainsi que toutes autres parties communes.

2.- Récueillir journallement, aux heures à déterminer par le syndic, les poubelles individuelles, qu'il enlèvera des emplacements leur réservés à l'entrée de chaque appartement et qu'il remettra en place après en avoir déversé le contenu dans le vide-poubelle. Evacuer à la rue les poubelles aux jours fixés par la Ville et les rentrer immédiatement après leur vidange.

3.- Recevoir le courrier, les paquets et commissions et en assurer aussitôt la distribution.

4.- Fermer la porte d'entrée à partir de l'heure indiquée par le syndic. Chaque co-propriétaire de l'immeuble disposera d'une clef de cette porte.

5.- Laisser ou faire visiter les appartements ou autres locaux à vendre ou à louer.

6.- Faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir celui-ci suivant les indications qui lui seront données par les techniciens de la firme installatrice.

7.- Surveiller les allées et venues dans l'immeuble. Il interdira l'entrée dans l'immeuble à tout individu suspect ainsi qu'à tout colporteur, marchand ambulant ou représentant de commerce itinérant.

8.- Interdire le stationnement des vélos, voitures d'enfants, canoës et autres partout ailleurs que dans le local éventuellement prévu à cette fin.

9.- Assurer l'éclairage et éventuellement le chauffage du hall d'entrée, des paliers et escaliers, des dégagements et autres lieux communs, conformément aux instructions reçues du syndic.

10.- Prendre toutes précautions nécessaires à la protection contre le gel et autres accidents, des compteurs, canalisations et toutes installations en général dont l'entretien et la surveillance lui incombent.

11.- En cas de fermeture des compteurs à eau, prévenir tous les occupants de l'immeuble au moins trente minutes avant la fermeture, sauf cas de force majeure.

12.- Détenir les clés des emplacements communs.

13.- En général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties ou choses communes.

14.- Il devra prévenir le syndic sans aucun retard de tout accident qui se produirait pouvant nuire à l'immeuble et de toutes dégradations ou incidents dont il aurait connaissance de manière que toutes mesures puissent être prises immédiatement.

#### Article 42.-

Le concierge exécutera son service avec tous les égards dus aux co-propriétaires. La loge ne pourra être abandonnée à aucun moment pendant les heures de service normal, de façon à pouvoir toujours répondre immédiatement aux appels téléphoniques provenant éventuellement des appartements, ainsi qu'aux autres sonneries d'appel; les heures de service normal seront fixées par le syndic.

Le concierge ne pourra se faire remplacer, même pour la période des congés payés, sans que son remplaçant ait été présenté et agréé par le syndic. L'indemnité à allouer au remplaçant sera déterminée par le syndic.

Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et qui seront réputés parties communes.

Les dépenses faites pour l'entretien de l'immeuble tels qu'achat de balais et autres ne seront engagées qu'après avis du syndic qui remboursera immédiatement ces dépenses sur présentation des factures acquittées.

Toutes les charges entraînées par la présence du concierge et de ses aides éventuels pour le service de l'immeuble, font partie des charges communes et sont réparties comme telles.

#### Article 43.-

Il est strictement interdit au concierge, sous peine de révocation, d'exécuter des travaux autres que ceux que comporte le service général de l'immeuble, comme il a été dit ci-dessus. Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives pendant ses heures de travail.

Toutefois, le conseil de gérance pourra, pour des cas exceptionnels ou urgents, l'autoriser à effectuer des travaux pour compte des propriétaires ou dans les locaux leur appartenant.

Le syndic décide si le concierge doit s'adjoindre un ou des aides pour l'accomplissement de son service et dans quelles conditions.

## CHAPITRE V

-----

### ORGANISATION DU REGIME DE L'IMMEUBLE.

#### Section I - Règlement d'ordre intérieur.

##### Article 44.-

Il est arrêté entre tous les co-propriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit, en ce compris leurs locataires, et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, sauf les cas spéciaux mentionnés ci-après.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être conservé dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, co-propriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

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

Section II - Destination des locaux.Article 45.-

Les appartements ne peuvent servir que d'habitation résidentielle. Il ne peut être exercé dans les appartements, studios et leurs dépendances aucun commerce ni dépôt de marchandises.

Ces locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale à l'exclusion de celle de dentiste, de médecin spécialiste des maladies contagieuses et de médecin radiographe ou radiologue. Dans l'exercice de leur profession, les médecins devront veiller à n'incommoder aucunement les autres propriétaires ou occupants de l'immeuble par l'émanation de produits ou autrement.

Le conseil de gérance, sur rapport du syndic, pourra, à tout moment, prendre, vis-à-vis des co-propriétaires ou occupants, des mesures de protection ou de sauvegarde qu'il jugerait utiles à l'intérêt de la collectivité des co-propriétaires.

Il ne pourra être exercé dans aucun appartement ou studio et leurs dépendances, aucun cours ou leçon de danse, escrime, gymnastique ou autres, de nature à gêner les co-propriétaires. Ces locaux ne pourront davantage servir de salle de conférence, de clinique, de bureau politique; en un mot, ils ne devront être utilisés aux fins de réunions bruyantes ou dangereuses.

Aucune vente publique de meubles ou objets quelconques ne pourra avoir lieu à l'intérieur ni devant l'immeuble, même après décès ou par autorité de justice.

Article 46.-

Comme prévu au cahier des charges, une partie du rez-de-chaussée pourra être affectée à l'usage commercial, notamment à destination de restaurant, de magasins d'alimentation générale ou autres. Cette affectation étant laissée à l'appréciation de la société vendeuse.

Article 47.-

Il est interdit, sauf autorisation du conseil de gérance, de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passages communs. Il est toutefois permis d'apposer une affichette indiquant qu'un appartement est à vendre ou à louer.

Il sera permis d'apposer, sur la porte particulière de l'appartement ou autre local privatif, une plaque du modèle admis par le conseil de gérance, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Il n'est pas prévu de boîtes aux lettres. La correspondance et les paquets seront remis au concierge, qui se chargera de la distribution sous sa responsabilité.

Article 48.-

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses ni inflammables, incommodes ou insalubres.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves ou ailleurs, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Les emplacements pour garages ne pourront recevoir d'autre destination que celle pour laquelle ils sont prévus. Ils doivent posséder chacun un appareil extincteur d'incendie, de modèle agréé par le conseil de gérance de l'immeuble et en parfait état de fonctionnement.

Les dispositions du présent article ne pourront être modifiées que par une assemblée statuant à la majorité des voix.

### Section III - Modifications intérieures.

#### Article 49.-

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

Chacun peut modifier, à ses frais, comme bon lui semblera mais sous la surveillance de l'architecte et du conseil de gérance de l'immeuble, la distribution intérieure de ses locaux, dépendances privatives comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaisements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres co-propriétaires.

Tous travaux touchant au gros œuvre, aux murs mitoyens, murs de refend, doivent être exécutés conformément à ce qui sera dit pour les parties communes à l'article 50 ci-après.

#### Article 50.-

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation du conseil de gérance, sous la surveillance d'un architecte.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du co-propriétaire qui fait exécuter les travaux. Ces honoraires ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la Société Centrale d'architecture.

Moyennant l'autorisation du conseil de gérance, le co-propriétaire intéressé pourra s'adresser, à ses frais, à un autre architecte.

#### Article 51.-

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble; même s'il s'agit de choses privées visibles de l'extérieur ou de l'intérieur de l'immeuble, ne pourra être modifié que par décision du conseil de gérance.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps des balcons, persiennes, volets et de toutes les parties visibles de la rue ou de l'intérieur de l'immeuble, et qui est à l'extérieur des

appartements et autres locaux privatifs, ainsi que de ce qui commande l'harmonie et l'uniformité de l'immeuble, y compris les peintures extérieures.

#### Article 52.-

Les propriétaires des étages ne pourront établir que des stores ou persiennes en deçà des balcons et qui devront être uniformément conformes au seul modèle agréé par le conseil de gérance, tant du point de vue format que teinte.

Aucun rideau collant aux fenêtres ne sera toléré.

Les co-propriétaires du rez-de-chaussée pourront établir des marquises ou des tentes mobiles à rouleau, mais celles-ci devront être disposées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les co-propriétaires des étages; toutefois, le ou les modèles doivent être obligatoirement agréés par le conseil de gérance.

#### Article 53.-

Les co-propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil, dont ils devront se servir sans troubler les autres occupants de l'immeuble; le conseil de gérance pourra, à la simple majorité des voix, établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet, notamment quant aux heures d'utilisation.

Le téléphone peut être installé dans les appartements ou autres locaux privatifs, aux frais, risques et périls des co-propriétaires respectifs. La sonnerie devra être installée de façon à ne pas troubler les occupants des appartements ou autres locaux voisins.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter les façades de l'immeuble.

#### Article 54.-

Chaque co-propriétaire pourra être autorisé, par le conseil de gérance aux conditions prévues à l'art. 50, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer entre eux les appartements ou autres locaux, dont il sera propriétaire, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Le conseil de gérance pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs co-propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

### Section IV - Ascenseurs et installations électriques.

#### Article 55.-

L'usage des ascenseurs sera réglé par le conseil de gérance statuant à la simple majorité des voix et qui pourra ainsi établir un règlement spécial à ce sujet.

Les règlements affichés dans les ascenseurs sont obligatoires pour tous ceux qui en font usage.

Les ascenseurs ne peuvent être employés pour les déménagements, aménagements, transport de meubles et, de façon générale, de tous objets pondéreux ou encombrants, matières incommodes, dangereuses ou insalubres (poubelles, caisses etc...)

Les enfants non accompagnés ne pourront utiliser l'ascenseur.

L'accès de la salle de la machinerie des ascenseurs est interdit à toutes autres personnes que celles chargées de l'entretien et des réparations ainsi que le syndic, mais ce, sous sa propre et entière responsabilité et en cas d'absolue nécessité.

#### Section V - Entretien.

##### Article 56.-

Les travaux de peintures aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par le conseil de gérance et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque co-propriétaire, en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Ils devront l'être sans délai en cas de décision du conseil de gérance.

##### Article 57.-

Les co-propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an. Ils devront en justifier au syndic.

#### Section VI - Aspect.

##### Article 58.-

Les co-propriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, ni linge. Il ne peut être étendu de linge sur les pelouses.

Dans le but d'assurer l'esthétique de l'immeuble, les garnitures des fenêtres, stores, tentes, volets et, en général, tout ce qui est vu de l'extérieur en façade principale, postérieure ou latérale sera déterminé par le syndic suivant instructions du conseil de gérance.

#### Section VII - Ordre intérieur.

##### Article 59.-

Les co-propriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves.

Le bois, le charbon et autres matières similaires, ne pourront

être montés que le matin avant dix heures, par l'entrée de service.

#### Article 60.-

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. En conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ni accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, canoës et autres pour lesquels un emplacement pourra être spécialement prévu.

#### Article 61.-

Il ne pourra être procédé à de grosses lessives dans les appartements ou autres locaux privatifs qui ne seraient pas prévus expressément à cette destination.

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

Les portes palières des appartements ne pourront être ouvertes pour la ventilation.

Il est interdit tant de laver les fenêtres à grande eau, l'emploi d'éponges, torchons, etc... étant seul autorisé, que de laisser couler de l'eau qui pourrait rejaillir sur les étages inférieurs.

#### Article 62.-

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur au moyen d'un dispositif de levage installé par l'entrepreneur désigné à cette fin; il peut être accordé dérogation à cette disposition par le syndic, selon l'importance de l'opération.

Toutes dégradations causées à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble, dans l'un ou l'autre cas, seront à charge du co-propriétaire en cause.

#### Article 63.-

Les perroquets ou autres animaux criards sont interdits.

Les chiens de petite taille, chats et petits animaux domestiques sont tolérés, mais tous les dégâts ou dégradations qu'ils causeraient restent à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Aucun animal ne pourra circuler librement dans l'immeuble. Les chiens devront obligatoirement être tenus en laisse en dehors des locaux appartenant à leur propriétaire. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeurs ou autrement, le syndic pourra retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du syndic, celui-ci pourra faire procéder à l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Section VIII - Moralité - Tranquillité.Article 64.-

Il est interdit aux enfants de jouer dans les lieux communs de l'immeuble à moins qu'une salle ait été prévue spécialement à cette fin et même, dans ce cas, le syndic déterminera les heures d'accès à cette salle.

Article 65.-

Les co-propriétaires, tant des appartements, studios et leurs dépendances que des locaux commerciaux du rez-de-chaussée, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient, à aucun moment, troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront faire, ni laisser faire, aucun bruit anormal ni aucun travail avec ou sans machine outil de quelque nature que ce soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins; ils sont tenus de se conformer, pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil, est autorisé de 8 à 22 heures, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble. Les pianos devront être posés sur isoloirs doublés de feutre.

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 ou'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble sans autorisation du conseil de gérance, à l'exception de ceux qui pourraient servir à l'exploitation des locaux du rez-de-chaussée, dans les limites du présent règlement et de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils frigorifiques ainsi que ceux qui actionnent tous les appareils ménagers.

Article 66.-

Les baux consentis par les co-propriétaires ou usufruitiers devront obligatoirement être établis selon la formule qui a été déterminée par l'assemblée générale.

Les noms, qualités et profession du ou des locataires, pourront être exigés par le syndic.

Article 67.-

Les chambres de réserve, caves, garages et autres dépendances privatives ne pourront être vendues ou louées qu'à des propriétaires ou louées qu'à des locataires de l'immeuble.

L'échange de ces locaux ne pourra se faire que dans les mêmes conditions.

Les co-propriétaires ne pourront transformer leur appartement ou studio ni leurs dépendances en "hôtel meublé" ou "pension de famille". Il est toutefois permis de louer garni en observant les prescriptions du présent règlement.

#### Article 68.-

Les co-propriétaires et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

### Section IX - Charges et recettes communes.

#### Article 69.-

Chacun des co-propriétaires contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien et de réparations, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes et aux charges nées des besoins communs, en proportion de sa part dans les parties communes.

Dans le cas où un co-propriétaire augmenterait les charges pour son usage personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

#### Article 70.-

Les charges communes consisteront notamment en:

Impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses ou parties communes à l'immeuble sous réserve de ce qui sera dit à l'article 73 ci-après.

Entretien de toutes choses communes et notamment des gros murs, des halls d'entrée, des escaliers, des dégagements, de la toiture et des chénaux.

Eclairage et chauffage des parties à usage commun.

Abonnement et autres frais afférents au téléphone commun.

Frais des compteurs à usage commun.

Chauffage et éclairage du concierge, salaire de ce dernier et de ses aides éventuels.

Frais d'administration des choses communes, rétribution du syndic et du personnel employé dans l'intérêt commun, honoraires des architectes, experts ou hommes de l'art intervenant à la demande du conseil de gérance dans l'intérêt commun.

Frais d'achat, d'entretien et du remplacement du mobilier commun, frais des poubelles de la maison et des différents ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de la maison.

Consommation d'eau à usage commun.

Entretien du jardin, du parking et des trottoirs.

Réparations de toute nature, grosses ou menues, réfections, améliorations et embellissements à faire dans les parties communes.

Primes d'assurance-incendie collective et, pour les choses com-

munes, celles de l'assurance responsabilité civile et toutes autres assurances qui seraient jugées utiles.

Frais d'entretien, de réparation, de consommation et d'assurances des ascenseurs.

L'énumération qui précède étant simplement énonciative et non limitative.

#### Article 71.-

Le régime ayant un caractère forfaitaire, toutes les dépenses seront traitées sur le même pied, sans qu'aucune distinction soit faite pour les dépenses relatives aux ascenseurs, tapis et locaux communs, spécialement affectés au service de tout ou partie des copropriétaires d'appartements.

### Section X - Impôts.

#### Article 72.-

La division des impôts sera demandée par le syndic, de façon à ce que chaque co-proprétaire supporte, outre ses impôts personnels, les autres impôts correspondant à sa part dans le total.

Toutefois, si l'administration des Finances ne reconnaît pas comme exacte la répartition conventionnelle, chaque co-proprétaire s'engage à payer directement sa part des impôts, taxes, surtaxes ou contributions quelconques, mises ou à mettre sur l'immeuble, le terrain ou le revenu, par l'État, la Province ou la Commune, pour quelle cause que ce soit.

Les co-proprétaires payeront chacun, dans la proportion convenue pour la répartition des charges, leur part de taxe de voirie ou d'impôts calculés globalement d'après la largeur de façade ou par tous autres modes qui pourraient être innovés par l'Administration des contributions.

S'il est établi un impôt de superficie par étage, au point de vue fiscal, chaque appartement ou autre local privatif comprend la fraction de parties communes idéalement dans sa dépendance.

Cependant, tout impôt global ne concernant pas un appartement ou autre local privatif en particulier, sera divisé entre les copropriétaires dans la proportion établie pour la répartition des charges.

Jusqu'à ce que la mutation de propriété ait été faite, l'acquéreur d'une partie de l'immeuble remboursera une partie de tous les impôts et taxes de l'immeuble, proportionnellement aux tantièmes qui lui sont attribués dans la co-propriété des choses communes.

### Section XI - Recettes.

#### Article 73.-

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, notamment par suite de cession de mitoyenneté, elles seraient portées au crédit du compte de gestion à tous les co-proprétaires.

Article 74.-

La répartition des charges ne peut être modifiée que de l'accord unanime des co-propriétaires, si cette modification affecte leurs intérêts.

Section XII - Réparations et travaux.Article 75.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- a) réparations d'entretien et réparations urgentes;
- b) réparations indispensables, mais non urgentes;
- c) réparations et travaux non indispensables.

Article 76.-

a) Pour les réparations d'entretien et les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites ou tuyauteries crevées, courts circuits, etc... le syndic aura pleins pouvoirs de les faire exécuter sans en demander l'autorisation, et les co-propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Article 77.-

b) Les réparations indispensables, mais non urgentes, ne pourront être effectuées par le syndic qu'après approbation du conseil de gérance.

Article 78.-

c) Les réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, devront être décidés par l'assemblée générale statuant aux deux tiers des voix présentes ou représentées.

Article 79.-

Les co-propriétaires ou occupants s'engagent à donner libre accès par leurs appartements ou autres locaux, pour les réparations et le nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du 15 juillet au 15 septembre.

Si les co-propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre, éventuellement sous enveloppe scellée, une clef de leur appartement ou local, soit à un mandataire habitant Westende ou Middelkerke, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic ou du concierge, soit à un de ces derniers, de telle manière que l'on puisse avoir accès, si la chose est nécessaire, et ce, sous la responsabilité pleine et entière du mandataire.

Les co-propriétaires devront supporter, sans indemnité, les réparations et les travaux aux choses communes effectuées d'après les règles qui précèdent.

Section XIII - Riscues civils et assurances.Article 80.-

La responsabilité civile du fait de l'immeuble, soit vis-à-vis d'un co-proprétaire ou de tiers, soit vis-à-vis des voisins, sera imputable, au point de vue des risques civils, à tous les co-propriétaires, au prorata du nombre de tantièmes leur appartenant, en cas de poursuites en dommages et intérêts.

Toutefois, la responsabilité de ces riscues restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel ou à lui imputable.

Article 81.-

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les co-propriétaires par les soins du conseil de gérance, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité et le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par le conseil de gérance.

Le conseil de gérance devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires et notamment il acquittera les primes.

Les primes, ainsi que tous frais et accessoires, seront répartis entre tous les co-propriétaires dans les proportions de leurs parts respectives dans les charges communes.

Les co-propriétaires donnent, pour autant que de besoin, procuration irrévocable à la personne désignée par le conseil de gérance pour signer valablement tous les documents relatifs tant à la conclusion qu'à l'exécution des différentes polices d'assurance.

Ils continueront toutes polices d'assurances en cours, en paieront les primes et feront faire tous avenants.

Article 82.-

Chacun des co-propriétaires pourra prendre connaissance de la police auprès du syndic.

Article 83.-

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des co-propriétaires ou occupant, ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des co-propriétaires ou occupants, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 84.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le mandataire prévu à l'art. 81 à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits attribués aux créanciers privilégiés et hypothécaires par les lois sur la ma-

tière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra être demandée.

Article 85.-

Sous réserve de ce qui est dit à l'article 84 ci-dessus, l'utilisation des indemnités allouées par la Compagnie d'assurances sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel, le conseil de gérance emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le conseil de gérance à charge de tous les co-propriétaires en proportion de leurs parts dans les choses communes, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

b) Si le sinistre est total, l'immeuble devra être reconstruit en tous cas et au plus tard aussitôt que les co-propriétaires auront touché les indemnités leur revenant.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires dans la proportion des droits de co-propriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans les dits délais.

Les co-propriétaires qui ne désireraient pas reconstruire seront tenus, si les autres co-propriétaires en font la demande, dans le mois de cette demande, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des co-propriétaires qui en feraient la demande, tous les droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le 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. Les frais d'expertise seront supportés par le ou les cessionnaires.

Le prix sera payé: un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année avec l'intérêt au taux légal payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si par dérogation à l'alinéa 4 de l'article 3 du cahier des charges de la société générale foncière et industrielle de Westende, l'autorisation de reconstruire n'était pas accordée, une assemblée générale extraordinaire se réunirait pour en délibérer conformément à l'article 29 du présent règlement.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation

éventuelle, seront alors partagés entre les co-proprétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article 6 du présent règlement.

#### Article 86.-

a) Si des embellissements ont été effectués par les co-proprétaires à leur co-propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

#### Article 87.-

Chaque co-proprétaire ou occupant peut contracter personnellement et à ses frais les assurances contre tout risque non couvert par une police commune, notamment en ce qui concerne son mobilier et les conséquences de la location de son appartement.

#### Article 88.-

Une assurance sera également contractée par tous les co-proprétaires par les soins du conseil de gérance, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un co-proprétaire ou occupant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers quelconque étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par le conseil de gérance.

Une assurance "gens de maison" sera également contractée par les soins du conseil de gérance, à concurrence d'un montant à déterminer par lui pour couvrir tout accident ou sinistre pouvant advenir au concierge ou à un préposé, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Chacun des co-proprétaires pourra prendre connaissance auprès du syndic, de chacune de ces polices d'assurance.

Les primes de ces assurances, ainsi que tous frais et accessoires, seront répartis entre les co-proprétaires conformément à leurs droits dans les parties communes.

## CHAPITRE VI

DISPOSITIONS GENERALESArticle 89.-

Les acheteurs reconnaissent avoir pris connaissance de toutes les clauses du présent cahier des charges et règlement général de co-propriété, qu'ils déclarent accepter sans réserve aucune et auxquelles ils s'engagent à se conformer strictement, ce document faisant la loi des parties. Cet engagement vaut tant pour les acquéreurs eux-mêmes que pour leurs ayants droit ou ayants cause, à quelque titre que ce soit, ainsi que pour les locataires ou autres occupants.

Les parties entendent se conformer entièrement au droit commun et aux usages en la matière pour les points non prévus au présent document.

Les difficultés qui pourraient naître entre les co-propriétaires ou entre ceux-ci et le conseil de gérance, au sujet de l'application du présent règlement, seront soumises à deux arbitres qui seront désignés l'un par l'assemblée générale convoquée à cet effet et l'autre par le ou les co-propriétaires soulevant la contestation. Un tiers arbitre pourra être désigné par les deux arbitres à répartir éventuellement; à défaut d'accord entre eux quant à ce choix, le tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal civil du lieu de l'immeuble.

Les demandes de paiement de provisions et sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux tribunaux compétents.

Le présent cahier des charges et règlement général de co-propriété est obligatoire pour tous les co-propriétaires 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.

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

Des exemplaires du présent cahier de charges et règlement général peuvent être remis aux intéressés au prix fixé par le conseil de gérance.

Aucune vente ne peut être valablement faite si, préalablement, le vendeur n'a réglé les dettes qu'il pouvait avoir envers la collectivité, soit pour réparations à l'immeuble, soit pour dépenses d'entretien.

Les co-propriétaires sont autorisés expressément à poursuivre la nullité de toute vente faite en fraude de leurs droits et créances. A cet effet, Messieurs les Notaires sont invités à s'enquérir auprès du conseil de gérance de la situation exacte de la co-propriété avant de passer acte de cession immobilière.

En cas de vente ou de donation ou bien le cédant sera tenu de faire connaître aussitôt par lettre au conseil de gérance, l'identité du nouveau co-proprétaire, ce sous peine d'une indemnité (du nouveau co-proprétaire) contractuelle de mille francs. En cas d'inaccomplissement de cet engagement dans un délai de quinze jours à dater de la cession, le conseil de gérance devant exercer les droits de la collectivité des co-proprétaires pour lesquels aucune mutation ne peut rester occulte.

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées, toute action utile quelconque pourra être intentée au nom des co-proprétaires par le syndic, préalablement et spécialement autorisé par le conseil de gérance.

Si le fauteur de trouble est un locataire, celui-ci ne peut être mis personnellement en cause par les autres co-proprétaires, l'action devant être dirigée contre le co-proprétaire bailleur sans préjudice au recours de ce dernier contre son locataire, s'il y a lieu.

Tant pour l'exécution du présent cahier des charges et règlement général de co-propriété que pour toute convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties intéressées déclareront faire élection de domicile attributif de juridiction, à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera, de plein droit, élu dans l'immeuble même, loge du concierge.