

Le constructeur se réserve expressément le droit sans l'intervention, ni l'autorisation des copropriétaires :

a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de transformer la zone de bureaux ou partie de celle-ci en appartements, de modifier les plans (y compris les façades et accès), ainsi que le cahier des charges, au cours de la construction.

Il pourra également exécuter toutes modifications, pour répondre aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes.

b) de cloisonner chaque niveau au mieux des convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur des locaux à usage de cave, de dépôt, de réserve, de commerce, appartements et bureaux, comme il le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'il estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, le total des quotités de chaque plateau restant inchangé.

Les modifications dans la distribution des quotités dans les parties communes devront obligatoirement être actées authentiquement dans l'acte de vente, et ne pourront, en aucun cas, affecter les ventes déjà réalisées, sauf accord des acquéreurs, et sous réserve de ce qui est dit au point f ci-après.

c) d'effectuer tous travaux voulus, y compris sur façades et accès.

d) de prendre toutes premières mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.

e) de constituer, à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de tous et chacun des biens privés dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminée nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs ou latéraux.

f) de modifier l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, si nécessaire, pour les mettre en concordance avec les aménagements de l'immeuble, exécutés en conformité avec les dispositions qui précèdent et les autres stipulations du présent acte et notamment acter la modification dans l'attribution des quotités communes

Vingt-quatrième Rôle.

par suite de l'affectation de certains locaux privatifs à l'usage commun, l'augmentation des quotités communes de chaque lot privatif ne pouvant excéder trois pour cent.

De créer éventuellement à partir des parties communes non utilisées, des locaux privatifs auxquels il ne sera pas attribué de quotités des parties communes de l'immeuble, locaux qui sont la propriété de la société comparante et qu'elle pourra vendre à son profit comme accessoires d'une partie privative de l'immeuble, sans laquelle ils ne pourront être aliénés, donnés en location ou faire l'objet d'une concession d'un droit de jouissance quelconque.

Les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du notaire André Philips, soussigné, et l'acte de base complémentaire décrivant les susdits plans et modifiant, s'il y a lieu, la répartition des parties communes affectées aux locaux privatifs modifiés, sera, si nécessaire, dressé par le Notaire André Philips, à la requête de la société comparante.

A cet effet, et pour autant que de besoin, tous les futurs copropriétaires de l'immeuble, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat à :

1. Monsieur Fabrizio di Luggo di Avini, Ingénieur, demeurant à Naples (Italie) Via Partenope, 1, Administrateur de la société anonyme "VIRGILIUS".

2. Monsieur Ruggiero di Luggo, Ingénieur, demeurant à Naples (Italie) Via Partenope, 1, Administrateur de la société anonyme "VIRGILIUS",

avec pouvoir d'agir séparément et de les représenter et avec pouvoir de substitution à tous actes modificatifs du présent acte de base, dans les limites strictes de ce qui est défini ci-avant.

Le constructeur ne pourra toutefois exercer le mandat réservé ci-avant sans l'intervention ni l'autorisation des copropriétaires que pour une durée qui ne dépassera en tous les cas pas la date du premier août mil neuf cent nonante-cinq.

Après le premier août mil neuf cent nonante-cinq, la société comparante ne pourra plus faire usage de ce mandat, à moins qu'elle n'y ait été expressément autorisée par l'assemblée des copropriétaires, statuant aux conditions décrites aux articles 577-6- particulièrement paragraphe cinq deuxième alinéa - et 577-7 paragraphe premier 1° ou 2° de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

RESERVE DE PROPRIETE.

Le constructeur se réserve la propriété des vitrines ou espaces d'affichage qui seront créés sur la façade latérale de l'annexe, du côté du bâtiment principal, avec le droit de les céder en propriété ou en jouissance, pour son compte personnel, à tout tiers de son choix.

Il se réserve également le droit d'utiliser la toiture de ladite annexe à des fins publicitaires qu'il pourra aussi concéder à tout tiers de son choix.

PLANS.

Les cotes et mesures portées sur les plans restés annexés au présent acte de base sont données à titre indicatif ; une tolérance de dix pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité.

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs futurs de parties privatives et de quote-parts dans les parties communes de l'immeuble, seront supposés avoir examiné les plans les plus récents dudit immeuble dans tous leurs détails.

Aucune action ni recours ne pourront dès lors être exercés contre la comparante du chef d'une discordance entre la construction existante et celle décrite au présent acte, aux plans et au cahier des charges.

MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs privatifs en un seul, en abattant les cloisons qui les séparent, mais sans toutefois toucher aux murs porteurs, aux colonnes et aux poutres dépassant l'épaisseur de la dalle et sans nuire en rien à la structure ou à la stabilité de l'immeuble.

En cas de doute, l'intéressé devra consulter l'architecte de l'immeuble et, le cas échéant, demander son accord préalable.

ANTENNES COMMUNES.

L'immeuble sera raccordé au réseau de télédistribution.

En conséquence, il n'est pas prévu de placement d'antenne par le constructeur.

Le placement ultérieur d'une ou de plusieurs antennes de radio, ou de télévision, pourra être décidé par l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant à la majorité prévue pour la modification des parties communes.

Vingt-cinquième Rôle.

Ces antennes constitueront des parties communes, aux frais d'entretien, de réparation et de renouvellement desquelles tous les copropriétaires de parties privatives de l'immeuble contribueront, au prorata du nombre de répéteurs connectés par la société de distribution dans chaque partie privative.

Des antennes privées paraboliques pourront être placées moyennant autorisation donnée par le constructeur, jusqu'au moment où le dernier privatif sera vendu.

Par la suite, cette autorisation ne pourra être accordée que par l'assemblée générale des copropriétaires délibérant à la majorité simple.

En tous cas, l'installation de ces antennes paraboliques seront soumises aux éventuelles autorisations requises par les autorités compétentes.

FRAIS DE RACCORDEMENT

Les frais de raccordement à toutes les régies seront à charge des propriétaires des locaux privatifs qui en feront la demande.

LOCAUX A USAGE COMMUN.

Le constructeur se réserve le droit, sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'une partie privative de l'immeuble, d'aménager dans une partie quelconque de l'immeuble, des locaux qui seraient demandés par le service de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, etcaetera ; s'il devait y avoir modification au statut réel de l'immeuble, qui emporte comme conséquence une modification aux plans annexés au présent acte, les plans modificatifs nécessaires seront déposés au rang des minutes du notaire André Philips, prénommé, et l'acte de base complémentaire éventuellement nécessaire, décrivant les susdits plans modificatifs, sera dressé par le notaire André Philips, à la requête du constructeur, dans le cadre du mandat conféré ci-avant par les copropriétaires.

Seules les compagnies distributrices d'eau, du gaz et de l'électricité, etcaetera, auront accès à ces locaux, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ces locaux, c'est à dire, tous installations et matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension, ou le système d'alimentation en gaz ou en eau (s'il est placé par la société distributrice et à ses frais), ou la téléphonie ou télévision resteront la propriété exclusive de ladite société distributrice, qui en aura également l'entretien, de même que celui du local, à sa charge.

Le constructeur pourrait également être amené à négocier avec les administrations ou régies compétentes, des conventions particulières concernant les raccordements.

Ces conventions pourraient entraîner l'établissement d'une construction qui pourrait devoir rester appartenir à l'administration communale ou la régie compétente, ou qui pourrait devenir partie intégrante du patrimoine de la copropriété.

Le constructeur se réserve en conséquence :

1. Le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;

2. Le droit de reconnaître, en quelque endroit des parties communes que ce soit, la situation de cette construction, le caractère de propriété privative de l'autorité contractante au local intéressé, sans attribution d'une quotité indivise quelconque et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction, aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante ;

3. Le droit de conclure tout bail, emphytéose ou vente, en se portant valablement fort pour les copropriétaires du complexe, le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le complexe étant par ailleurs considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, de faire usage de la procuration conférée ci-avant.

Les copropriétaires devront, pour autant que de besoin, assurer leur concours immédiat pour l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à l'accomplissement de ce qui précède.

Le constructeur ne pourra toutefois exercer les droits réservés ci-avant sans l'intervention ni l'autorisation des copropriétaires que pour une durée qui ne dépassera en tous les cas pas la date du premier août mil neuf cent nonante-cinq.

Après le premier août mil neuf cent nonante-cinq, la société comparante ne pourra plus faire usage de ces droits, à moins qu'elle n'y ait été expressément autorisée par l'assemblée des copropriétaires, statuant aux conditions décrites aux articles 577-6- particulièrement paragraphe cinq deuxième alinéa - et 577-7 paragraphe premier 1° ou 2° de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

TERRASSES ET BALCONS.

Les terrasses et balcons, inclus dans la description des parties privatives composant l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, constituent des parties communes de l'immeuble, dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels elles sont rattachées.

L'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces terrasses et de leurs balustrades sont à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement éventuel pour lequel l'entretien, la réparation et le renouvellement sont à charge des propriétaires des appartements qu'elles desservent.

Les propriétaires desdits appartements supporteront toutefois personnellement, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement qui seraient causés par leur faute ou la faute de l'occupant de leur appartement. Les renouvellements éventuels de revêtements de terrasse devront obligatoirement se faire dans des matériaux similaires et de même qualité que les revêtements initiaux et suivant la même technique.

Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le conseil de gérance aura le droit de faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PERE DE FAMILLE.

La construction du complexe objet du présent acte de base sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composeront le complexe, qui eussent constitué des servitudes, si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;

- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, et caetera...;

- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et caetera...);

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

SERVITUDES A DUREE LIMITEE.

Il est stipulé que le constructeur se réserve, à titre personnel et gratuit :

a) le droit d'ériger et de maintenir en quelque endroit du terrain prédécrit du Bloc A, et pour la durée qui lui conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complète du complexe, un bungalow destiné à ses propres services sur une surface de plus ou moins cinquante mètres carrés, avec parkings y afférent et tout acquéreur d'un élément du présent complexe est réputé renoncer, par le fait même de son acquisition, au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur ce bungalow et ces parkings, en vertu des articles 553 et suivants du Code Civil.

b) le droit de disposer, en totalité ou en partie, du terrain du parc privé et des terrains privatisables en jouissance et ce, pour les nécessités de l'érection des Blocs B et C.

c) le droit, pour ses représentants, et pour toutes personnes agréés par lui, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ce bungalow, de traverser à cet effet à pied ou à l'aide de tous véhicules, ledit terrain et de maintenir des véhicules en stationnement sur le terrain.

SERVITUDE DE PASSAGE PUBLIC.

Il est créé, à titre de servitude perpétuelle et gratuite pour le passage des piétons entre la rue du Tabellion et la rue Africaine :

1° un droit de passage par la cour anglaise et ses accès à la rue du Tabellion et à la rue Africaine ;

2° un droit de passage par la "zone de jardin accessible au public" et ses accès à la rue du Tabellion et à la rue Africaine.

Ces droits de passage seront limités aux horaires d'ouverture des grilles qui y donnent accès, lesquelles seront établies par le constructeur de l'immeuble tant que tous les privatifs ne seront pas vendus et ultérieurement, par le syndic du Bloc A pour la cour anglaise et les syndics des Blocs B et C pour la zone de jardin accessible au public.

SERVITUDE D'ACCES AUX EMBLEMENS DE GARAGE DES "BLOC B" et "BLOC C".

Il est en outre créé une servitude de passage par l'entrée et les rampes d'accès et aires de manoeuvres du "Bloc A", pour l'accès aux emplacements de parking des "Bloc B" et "Bloc C", à ériger ultérieurement.

Les emplacements de parking des "Blocs B et C" participeront aux frais d'entretien et de réparation desdites entrée de parking, rampes d'accès et aires de manoeuvres dès le moment établi par le gérant du Bloc A, mais toujours après leur réception provisoire, et ce proportionnellement au nombre d'emplacements ou de boîtes de parking, créés dans l'ensemble des "Blocs B et C" à ce moment là, en rapport au nombre total d'emplacements ou de boîtes de parking créés dans l'ensemble du complexe, étant entendu tous les travaux d'entretien, de réparation possible, y compris donc par exemple ceux relatifs au revêtement du sol, à l'éclairage, à la ventilation, aux peintures, etcaetera, cette énumération étant exemplative et non limitative.

CHAPITRE QUATRE.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Et d'un même contexte, le constructeur nous a requis d'établir comme suit le règlement de copropriété destiné à régir l'immeuble :

TABLE DES MATIERES.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

- ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.
 ARTICLE CINQ - REPARTITIONS DES PARTIES COMMUNES.
 ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.
 ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.
 ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.
 ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.
 ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE
 DE L'IMMEUBLE.
 ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - MARQUISES -
 TELEPHONIE SANS FILS - TELEVISION.
 ARTICLE DOUZE - DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES
 ET DES EMPLACEMENTS DE PARKING.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

- ARTICLE TREIZE - SYNDIC - DESIGNATION - NOMINATION.
 ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDIC.
 ARTICLE QUINZE - RESPONSABILITE DU SYNDIC.
 ARTICLE SEIZE - POUVOIRS DE REPRESENTATION DU SYNDIC.
 ARTICLE DIX-SEPT - CONSEIL DE GERANCE DE L'IMMEUBLE.

Assemblée générale.

- ARTICLE DIX-HUIT - POUVOIR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
 ARTICLE DIX-NEUF - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
 a) ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.
 b) ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

- ARTICLE VINGT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.
 ARTICLE VINGT ET UN - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.
 ARTICLE VINGT-DEUX - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.
 ARTICLE VINGT-TROIS - LISTE DE PRESENCE.
 ARTICLE VINGT-QUATRE - MAJORITES.
 ARTICLE VINGT-CINQ - NOMBRE DE VOIX.
 ARTICLE VINGT-SIX - QUORUM DE PRESENCE.
 ARTICLE VINGT-SEPT - PROCES-VERBAUX.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. Entretien et réparations.

- ARTICLE VINGT-HUIT - COMPTES DE GESTION.
 ARTICLE VINGT-NEUF - PRINCIPE DE REPARTITION.
 ARTICLE TRENTE - MODIFICATIONS.
 ARTICLE TRENTE ET UN - CONTRIBUTION.
 ARTICLE TRENTE-DEUX - COMPOSITION.
 ARTICLE TRENTE-TROIS - FONDS DE ROULEMENT - FONDS DE
 RESERVE.

A. FONDS DE ROULEMENT.

B. FONDS DE RESERVE.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - RECUPERATION DES CONTRIBUTIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE.

ARTICLE TRENTE-CINQ - CATEGORIES.

ARTICLE TRENTE-SIX - REPARATIONS URGENTE.

ARTICLE TRENTE-SEPT - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

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

ARTICLE TRENTE-NEUF - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

ARTICLE QUARANTE - IMPOTS.

ARTICLE QUARANTE ET UN - RESPONSABILITE DU FAIT DU BATIMENT.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - AUGMENTATION DES CHARGES.

C. Recettes.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - RECETTES.

SECTION IV.**Assurances - Reconstruction.**

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - ASSURANCE COMMUNE.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - SURPRIME.

ARTICLE QUARANTE-SIX - EXEMPLAIRES.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - AFFECTATION DES INDEMNITES.

ARTICLE QUARANTE-NEUF - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

ARTICLE CINQUANTE - MOBILIER - RISQUES LOCATIFS - RECOURS DES VOISINS.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - ASSURANCE RESPONSABILITE.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - PRINCIPE - MAJORITE REQUISE POUR MODIFIER LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - PUBLICITE DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

SECTION I.**Entretien.**

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

SECTION II.

Aspect.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - ESTHETIQUE.

SECTION III.

Ordre intérieur.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - BOIS.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - DEPOTS DANS LES PARTIES
COMMUNES.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - TRAVAUX DE MENAGE.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - ANIMAUX.

ARTICLE SOIXANTE - DROIT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

SECTION IV.

Moralité - Tranquilité.

ARTICLE SOIXANTE ET UN - OCCUPATION EN GENERAL.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - BAUX.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - CHARGES MUNICIPALES.

SECTION V.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - REPARTITION DES CHARGES.

SECTION VI.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - PUBLICITE.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - DEPOTS INSALUBRES.

SECTION VII.

Chauffage central.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - FONCTIONNEMENT ET FRAIS.

SECTION VIII.

Service d'entretien.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - EMBAUCHE.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - MISSION.

SECTION IX.

ARTICLE SEPTANTE - EMMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS-
DEGATS.

Vingt-neuvième Rôle.

SECTION X.

ARTICLE SEPTANTE ET UN - CONTRADICTION AVEC LA LOI.
 ARTICLE SEPTANTE-DEUX - CLAUSE COMPROMISSOIRE.
 ARTICLE SEPTANTE-TROIS - DIVERS.
 ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - DISPOSITION TRANSITOIRE.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Faisant usage de la faculté prévue par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre (formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil), 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 transformation et la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires et titulaires des droits réels actuels ou futurs : elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, en ce qui concerne leur droit de propriété lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Pour les autres dispositions découlant de ce statut s'il n'est pas prévu de majorité moins qualifiée elles pourront être éventuellement modifiées par l'assemblée des copropriétaires à l'unanimité des voix, telle que défini à l'article 23 ci-après.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription.

Elles obligent les tiers alors même qu'ils n'étaient pas copropriétaires au moment où elles furent adoptées.

En outre, elles doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble, comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale, comme indiquée dans l'acte de base.

Les propriétés privatives sont dénommées "dépôts", "réserves", "locaux à usage de commerce", "locaux banque", "mezzanines", "appartements", "bureaux", "sanitaires" et "dégagements", "emplacements ou boxes de parking" et "caves".

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes attribués aux locaux privatifs dans la proportion détaillée ci-après et en rapport des superficies privatives respectives et des valeurs de ces éléments privatifs.

Dès lors, la répartition de ces quotités des parties communes entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué, correspond aux quotités millésimales ci-après indiquées, résumées à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

TABLEAU INDIQUANT LES DENOMINATIONS DES PARTIES PRIVATIVES, AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Trentième Rôle.

~~50.000~~

100000

DÉSIGNATION

NIVEAUX

PARTIES COMMUNES
GÉNÉRALES AUX BLOCS
A, B ET C
(en centmillièmes)PARTIES COMMUNES
SPÉCIALES AU BLOC A
(en centmillièmes)

1 ^{er} numéro	- 2	9,5.	19.
2 ^{es} numéros	- 2	17,5.	35.
3 ^{es} numéros	- 2	15,5.	31.
4 ^{es} numéros	- 2	9.	18.
5 ^{es} numéros	- 2	16.	32.
6 ^{es} numéros	- 2	12,5.	25.
7 ^{es} numéros	- 2	11,5.	23.
8 ^{es} numéros	- 2	17,5.	35.
9 ^{es} numéros	- 2	15.	30.
10 ^{es} numéros	- 2	17.	34.
11 ^{es} numéros	- 2	11.	22.
12 ^{es} numéros	- 2	12.	24.
13 ^{es} numéros	- 2	18,5.	37.
14 ^{es} numéros	- 2	13.	26.
15 ^{es} numéros	- 2	13.	26.
16 ^{es} numéros	- 2	13,5.	27.
17 ^{es} numéros	- 2	17,5.	35.
18 ^{es} numéros	- 2	14,5.	29.
19 ^{es} numéros	- 2	20,5.	41.
20 ^{es} numéros	- 2	14.	28.
21 ^{es} numéros	- 2	16.	32.
22 ^{es} numéros	- 2	13,5.	27.
23 ^{es} numéros	- 2	12,5.	25.
24 ^{es} numéros	- 2	12.	24.
25 ^{es} numéros	- 2	14,5.	29.
26 ^{es} numéros	- 2	12.	24.
27 ^{es} numéros	- 2	11,5.	23.
28 ^{es} numéros	- 2	15.	30.
29 ^{es} numéros	- 2	11,5.	23.
30 ^{es} numéros	- 2	15,5.	31.
réserve R 1	- 2	3,5	7.
local technique T12	- 2	12.	24.
emplacement de parking	- 2	37,5.	75.
emplacement de parking	- 2	37,5.	75.
emplacement de parking	- 2	37,5.	75.
emplacement de parking	- 2	37,5.	75.
emplacement de parking	- 2	37,5.	75.
emplacement de parking	- 2	37,5.	75.

CSS 11 ?
 CSS 12
 en m. l. h.

Trente-troisième Rôle.
PARTIES COMMUNES
SPECIALES AU BLOC A
(en centmillièmes)

NIVEAUX PARTIES COMMUNES
GENERALES AUX BLOCS
A, B ET C
(en centmillièmes)

MINATION

Local à usage de commerce numéro C3	Rez	182.	364.
Local à usage de commerce numéro C4	Rez	190,5.	381.
Local à usage de commerce numéro C5	Rez	197.	394.
Local à usage de commerce numéro C6	Rez	259,5.	519.
Local à usage de commerce numéro C7	Rez	178.	356.
Local à usage de commerce numéro C8	Rez	141,5.	283.
Local à usage de commerce numéro C9	Rez	202.	404.
Local à usage de commerce numéro C10	Rez	329,5.	659.
Local à usage de commerce numéro C11	Rez	201,5.	403.
Local à usage de commerce numéro C12	Rez	450.	900.
Local à usage de commerce numéro C13	Rez	363,5.	727.
Local à usage de commerce numéro C14	Rez	344,5.	689.
Local à usage de commerce numéro C15	Rez	558.	1.116.
Local à usage de commerce numéro C16	Rez	38,5.	77.
Local à usage de commerce numéro C17	Rez	277,5.	555.
Local à usage de commerce numéro C18	Rez	566.	1.132.
Local à usage de commerce numéro C19	Rez	347,5.	695.
Local à usage de banque	Rez	2.611.	5.222.
Local à usage de commerce CBA1	Rez (Annexe)	292.	584.
Local à usage de commerce CBA2	Rez (Annexe)	234,5.	469.
Local à usage de commerce CBA3	Rez (Annexe)	353,5.	707.
Mezzanine M 1	Mezzanine	51,5.	103.
Mezzanine A C 1	Mezzanine	257,5.	515.
Mezzanine M 2	Mezzanine	57,5.	115.

INATION

NIVEAUX PARTIES COMMUNES
 GENERALES AUX BLOCS
 A, B ET C
 (en centmillièmes)

PARTIES COMMUNES
 SPECIALES AU BLOC A.
 (en centmillièmes)

mezzanine M 3	Mezzanine	57,5.	115.
mezzanine M 4	Mezzanine	67.	134.
appartement numé 1.1. /	+ 1	634,5.	1.269. ✓
appartement numé 1.2. /	+ 1	253,5.	507. ✓
appartement numé 1.3. /	+ 1	294,5.	589. ✓
appartement numé 1.4. /	+ 1	327,5.	655. ✓
appartement numé 1.5. /	+ 1	473.	946. ✓
appartement numé 1.6. /	+ 1	505.	1.010. ✓
appartement numé 1.7. /	+ 1	689,5.	1.379. ✓
appartement numé 1.8. /	+ 1	488.	976. ✓
appartement numé 1.9. /	+ 1	517,5.	1.035. ✓
appartement privatif avec mezzanine et balcons	+ 1	216,5.	433.
mezzanine de niveau de balcons	+ 1	2.156.	4.312.
mezzanine annexe	+ 1	568,5.	1.137.
mezzanine annexe	+ 1	66.	132.
appartement numé 2.1. /	+ 2	634.	1.268. ✓
appartement numé 2.2. /	+ 2	253,5.	507. ✓
appartement numé 2.3. /	+ 2	294,5.	589. ✓
appartement numé 2.4. /	+ 2	327.	654. ✓
appartement numé 2.5. /	+ 2	472.	944. ✓
appartement numé 2.6. /	+ 2	510,5.	1.021. ✓
appartement numé 2.7. /	+ 2	693,5.	1.387. ✓
appartement numé 2.8. /	+ 2	495,5.	991. ✓
appartement numé 2.9. /	+ 2	521,5.	1.043. ✓

CATEGORIE	NIVEAUX	Trente-quatrième Rôle.	
		PARTIES COMMUNES GENERALES AUX BLOCS A, B ET C (en centmillièmes)	PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BLOC A (en centmillièmes)
privatif avec ette et res	+ 2	216,5.	433.
eau de	+ 2	2.156.	4.312.
artement é 3.1	+ 3	634.	1.268. /
artement é 3.2	+ 3	253,5.	507. /
artement é 3.3	+ 3	294,5.	589. /
artement é 3.4	+ 3	327.	654. /
artement é 3.5	+ 3	472.	944. /
artement é 3.6	+ 3	510,5.	1.021. /
artement é 3.7	+ 3	694.	1.388. /
artement é 3.8	+ 3	495,5.	991. /
artement é 3.9	+ 3	521,5.	1.043. /
privatif avec nette et ires	+ 3	216,5.	433.
ateau de ix	+ 3	2.156.	4.312.
artement mé 4.1	+ 4	611.	1.222. /
artement mé 4.2	+ 4	539.	1.078. /
artement mé 4.3	+ 4	323,5.	647. /
artement mé 4.4	+ 4	450,5.	901. /
artement mé 4.5	+ 4	465.	930. /
artement mé 4.6	+ 4	623.	1.246. /
artement mé 4.7	+ 4	437.	874.
artement mé 4.8	+ 4	466,5.	933.
privatif avec			

INATION

NIVEAUX PARTIES COMMUNES
 GENERALES AUX BLOCS
 A, B ET C
 (en centmillièmes)

PARTIES COMMUNES
 SPECIALES AU BLOC A
 (en centmillièmes)

tenette et aires	+ 4	214,5.	429.
ateau de aux	+ 4	2.092.	4.184.
aux B 1	+ 5	767.	1.534.
aux B 2	+ 5	474,5.	949.
aires et gements	+ 5	204.	408.
appartement ommé 5.1	+ 5	340.	680.
appartement ommé 5.2	+ 5	213.	426.
appartement ommé 5.3	+ 5	288.	576.
appartement ommé 5.4	+ 5	322,5.	645.
appartement ommé 5.5	+ 5	271,5.	543.
appartement ommé 5.6	+ 5	380.	760.
appartement ommé 5.7	+ 5	268,5.	537.
appartement ommé 5.8	+ 5	275,5.	551.
		<u>50.000.</u>	<u>100.000.</u>

AL :

VARIANTE DUPLEX.

plex D 1	+ 4/5	951.	1.902.
plex D 2	+ 4/5	752.	1.504.
plex D 3	+ 4/5	736,5.	1.473.
plex D 4	+ 4/5	1.003.	2.006.
plex D 5	+ 4/5	705,5.	1.411.
plex D 6	+ 4/5	742.	1.484.
appartement ommé 4.3	+ 4	323,5.	647.
appartement ommé 4.4	+ 4	450,5.	901.
appartement ommé 5.3	+ 5	288.	576.
appartement ommé 5.4	+ 5	322,5.	645.

Trente-cinquième Rôle.

Les quotités des autres privatifs restant inchangées.

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

Cette ventilation est acceptée comme définitive par tous les copropriétaires des parties privatives, par le seul fait de devenir propriétaire, quelles que soient les modifications des parties privatives, par amélioration, embellissement ou autrement.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux ou plusieurs locaux privatifs et les unit en un seul, il aura toujours le droit de les rediviser par la suite en locaux privatifs distincts, en se conformant aux clauses ci-après, et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul local privatif deux locaux privatifs d'un même niveau ou de réunir deux locaux de niveaux différent, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un local privatif en duplex sous réserve de ne jamais altérer la structure du bâtiment : dans ces deux cas, les cent millièmes attachés aux locaux privatifs réunis sont additionnés.

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'acte de base et sans devoir obtenir l'accord des copropriétaires, il est également permis de détacher d'un local privatif une ou plusieurs pièces pour les incorporer à un local privatif voisin : dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités indivises du terrain et des parties communes des locaux privatifs modifiés sera fait par les soins du notaire André Philips, dans l'acte de vente et sur les indications de l'architecte, et le total des dites quotités indivises attachées aux locaux privatifs modifiés devra correspondre au total des dites quotités indivises attachées aux locaux privatifs de type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un local privatif de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison; mais il ne pourra jamais y avoir par niveau plus de locaux privatifs que ceux prévus aux présentes, sauf réserves prévues au profit du constructeur, aux termes de l'acte de base qui précède.

Les propriétaires de locaux à usage de commerce pourront également créer des mezzanines dans leur local, sans modification du nombre de centmillièmes attribué à leur bien, sous réserve de soumettre préalablement les plans à l'architecte de l'immeuble.

Ces mezzanines formeront une entité unique avec le local à usage de commerce et ne pourront jamais être vendues isolément.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES

COMMUNES.

1°) Parties communes générales aux Blocs A, B et C.

Les parties communes générales aux Blocs A, B et C sont le terrain, les voiries avec leurs équipements, les zones de parcs et de recul et la zone de fond et leurs aménagements tels que décrits à l'acte de base, en ce compris les aménagements piétonniers, et à l'exception des équipements de viabilisation des zones de jardin accessibles au public qui seraient cédées à la Commune d'Ixelles.

2°) Parties communes spéciales.

Les parties communes spéciales "au bloc A" sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcaetera...), les chapes isolantes faisant partie du gros oeuvre, les murs de façades, de pignons, les murs de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, les terrasses, les balcons, les balustrades, gardes-corps et escaliers de jardin, les appuis de balcons et fenêtres, les soupiraux, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égoût, ainsi que tous leurs raccordements et accessoires (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les compteurs qui ne seraient pas la propriété des sociétés de distribution, les sterfputs, les trottoirs, grilles, soubassements.

Trente-sixième Rôle.

Dans tout le complexe immobilier, les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur gaine et leur machinerie, les paliers des étages, les exutoires, les aéras, les gaines et les cheminées, les zones d'entrée avec leur porte, les éventuels monte-charge et leur machinerie, les vidéo parlophones extérieurs, la centrale de télévision.

Les toitures et leur étanchéité, avec leurs corniches, canalisations et descentes d'eau pluviale.

Les rampes d'accès aux emplacements pour voitures, les aires de manoeuvre et de circulation.

Les ouvre-porte et barrières automatiques.

Les revêtements de sol extérieur, le mobilier urbain et de jardin, le système d'éclairage des zones communes, les portails, grilles et balustrades.

En général, toutes les parties de l'immeuble, qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs, ou qui sont communs, d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage, en ce compris les locaux auxquels auraient été attribuées des quotités dans les parties communes, mais qui seraient appelées ultérieurement à l'usage commun.

Dans ce cas les quotités dans les parties communes des locaux privatifs transformés en communs seront reportées de proportion entre tous les locaux privatifs restants.

Les choses communes ne pourront être aliénées, ni grevées de droit réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local proprement dit et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour, les portes palières intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières

(lavabos, évier, water-closets, salles de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif : en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, et caetera....

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit aux propriétaires d'effectuer directement des travaux - ou modifications qui affecteraient la stabilité, le bon fonctionnement des services communs ou l'esthétique de l'immeuble et ses abords.

Le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic en réfère à l'architecte de l'immeuble ou à défaut, à l'architecte désigné par l'assemblée générale.

La copropriété peut exiger que ces travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Ces travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au gérant.

Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

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

Trente-septième Rôle.

Il est interdit à un propriétaire de local privatif de diviser son local en plusieurs locaux, en sorte qu'il y ait plus de locaux privatifs par niveau que ceux prévus aux présentes.

L'ensemble des dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux commerces, aux dépôts et aux bureaux.

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble, et sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Quant aux travaux de modification aux parties communes affectées exclusivement à certaines parties privatives de l'immeuble, ils ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse des propriétaires des parties privatives desservies par les dites parties communes, statuant à la majorité des trois/quarts des voix attachées aux parties privatives concernées, et sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des portes palières, des vitrages, des garde-corps, des persiennes, des volets et des fenêtres, sauf les réserves prévues au profit de la société comparante aux termes de l'acte de base qui précède.

Le remplacement des vitrages de l'immeuble devra toujours s'effectuer dans la même qualité que l'ensemble des vitrages existants.

En ce qui concerne les paliers communs des plateaux de bureaux et sauf s'il devait y avoir un propriétaire unique par plateau, la décoration du hall d'accès aux ascenseurs et escalier devra toujours se conformer à la décoration d'origine (murs, sol, plafond et accessoires).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux à usage d'agence bancaire de "l'aile Tabellion" (Rue du Tabellion - Chaussée de Waterloo-Cour intérieure - la Cour anglaise) dont les éléments de façade, tels les portes d'entrée, fenêtres, châssis, revêtements de murs, pourront être modifiés sans l'accord des autres copropriétaires de l'immeuble.

**ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - MARQUISES-
TELEPHONIE SANS FIL - TELEVISION.**

Les propriétaires pourront établir d'autres dispositifs de protection intérieure, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale à la majorité simple, sauf les réserves prévues au profit de la société comparante dans l'acte de base qui précède.

Si la majorité des acquéreurs de locaux à usage de commerce, dont les vitrines sont visibles de la Chaussée de Waterloo, le demande, sur cette façade du bâtiment principal, il sera placé, par le constructeur, une marquise.

Les frais y afférents seront supportés par le propriétaire de chaque local à usage de commerce concerné.

Sauf les réserves prévues au profit de la société comparante dans l'acte de base qui précède, les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale, fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public et la télévision pourront être installés dans les locaux commerciaux, appartements et bureaux, en utilisant les éventuels tubes vides encastrés à cet effet, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

**ARTICLE DOUZE - DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES,
Y COMPRIS LES EMPLACEMENTS ET LES BOXES DE PARKINGS.**

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois, s'ils sont affectés à l'usage d'habitation, être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale, pour autant que les prescriptions urbanistiques l'autorisent.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Trente-huitième Rôle.

Si l'exercice d'une profession libérale dans le complexe immobilier entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur (plus de dix visiteurs par jour certifiables et en moyenne), les propriétaires ou occupants des dits locaux devront s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune.

Les locaux à usage de dépôt, commerce ou bureaux recevront cette affectation, étant précisé que sont interdits dans l'immeuble, tous commerces pouvant apporter des nuisances, soit par odeurs, soit par le bruit.

Les dispositions ci-avant ne peuvent toutefois faire obstacle au droit de l'exploitant de l'agence bancaire et aux locaux à usage de commerce en général, de doter leurs locaux d'une installation de climatisation, étant entendu que l'appareillage devra être insonorisé selon les règles de l'art.

Aussi longtemps que le lot privatif dénommé "locaux à usage de banque" à l'article 6 ci-avant sera exploité comme tel, aucun autre lot dans les blocs A, B et C ne pourra recevoir une affectation d'agence de banque ou de voyage.

Uniquement à titre exemplatif, les emplacements ou boxes de parking peuvent servir à garer des voitures, des minibus, des petites camionnettes, des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélomoteurs et scooters, et autres petits véhicules à moteur, des bicyclettes, des voitures d'enfants, des bateaux et les remorques destinées à leur transport, appartenant à un propriétaire, un locataire ou une personne ayant un droit de jouissance d'un emplacement ou boxe de parking de l'immeuble.

Dans tous les cas, les utilisateurs d'emplacement ou boxe de parking devront placer leur véhicule ou tous autres objets dans le périmètre délimité au sol et ne pourront jamais en déborder.

Les véhicules stationnant irrégulièrement à l'emplacement d'un parking pourront être enlevés d'office à la diligence du gérant, soit en l'absence de celui-ci, par l'occupant lésé.

S'il doit être procédé à l'enlèvement d'un véhicule en stationnement irrégulier et appartenant à un propriétaire dans l'ensemble des emplacements pour voitures, les frais qui en résultent seront portés en compte à ce propriétaire, par la gérance.

Les véhicules abandonnés dans les parties communes pourront être enlevés d'office par le syndic aux frais du propriétaire du véhicule abandonné ou en dernier ressort à la copropriété.

Aucun atelier de réparation pour le public ne pourra être installé dans les emplacements de parkings.

Les emplacements de parking pourront être clôturés par des grilles pendantes approuvées par le constructeur, aussi longtemps que celui-ci n'aura pas vendu tous les privatifs ou, ultérieurement, par le syndic, ce aux frais personnels des propriétaires d'emplacements de parking.

Les propriétaires d'emplacements qui utiliseraient pour se clôturer des grilles déjà installées par un voisin de parking, devront leur en effectuer le rachat comme en matière de mitoyenneté.

Sont interdits les stationnements dans les rampes d'accès vers les emplacements ou boxés de parkings pour voitures et dans les aires de manoeuvres.

De même, sont interdits, l'échappement libre, le fonctionnement du moteur à l'arrêt, l'usage de klaxons et autres avertisseurs sonores, dans tout le complexe parking.

Le nettoyage des voitures à grandes eaux ou à la lance sont interdits au niveau - 1 du parking.

Les propriétaires ou locataires d'emplacements ou de boxés pour voitures ne peuvent avoir dans ceux-ci que le carburant se trouvant dans le réservoir de la voiture.

L'usage des clés, cartes magnétiques, télécommandes ou jetons, permettant l'ouverture des grilles et barrières d'accès et de sortie du parking, soit par la rue du Tabellion, soit par la cour anglaise, sera réglé par le syndic.

Dans tous les cas, l'accès à la cour anglaise, par les voitures et camionnettes sera limité à des horaires préfixés respectant les conditions indispensables à la réalisation de l'activité des commerces et dépôts de ce niveau.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE TREIZE - SYNDIC - DESIGNATION - NOMINATION.

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Trente-neuvième Rôle.

Exceptionnellement, le premier syndic sera désigné par le constructeur de l'immeuble et restera en fonction jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble, postérieure au premier août mil neuf cent nonante-cinq, laquelle aura obligatoirement comme point à l'ordre du jour, la désignation du syndic de l'immeuble.

Le syndic sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires à la simple majorité, pour un terme ne pouvant excéder cinq ans, mais renouvelable, et ce pour la première fois à l'occasion de la première assemblée générale des copropriétaires.

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

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

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

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Les rémunérations du syndic seront fixées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix.

ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDIC.

PRINCIPE : Le syndic est exclusivement le mandataire des différents copropriétaires, et à ce titre, il n'a de pouvoirs que dans le cadre du mandat qui lui est ainsi conféré.

I. Le syndic a la charge de :

1° Convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

2° Consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi il fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance ou de l'assemblée générale, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

5° d'effectuer les paiements, d'encaisser, de verser et d'administrer les fonds de roulement et de réserve de l'association des copropriétaires. Dans cette mesure il a notamment pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes.

6° de fournir le relevé des dettes suivantes, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par un notaire agissant dans le cadre de l'article 577-11 paragraphe premier de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, savoir :

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

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

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

Quarantième Rôle.

7° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (exemple : un locataire, un usufruitier, etc...) la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

8° en général de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs et de tous autres appareillages communs et au bon entretien général de l'immeuble.

9° toutefois, il doit en référer à l'assemblée de toute proposition, litige, circonstances nouvelles de toutes sortes, de nature à amener un changement notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires pour l'affaire en cours.

II. L'assemblée générale des copropriétaires pourra par des décisions à prendre à la majorité simple des voix décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du syndic, soit au moment de sa nomination, soit même en cours de mandat.

III. Le syndic ne pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont ainsi conférés tant par le présent règlement de copropriété que par les décisions des assemblées générales, pour souscrire des engagements pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'assemblée générale sur ce point.

ARTICLE QUINZE - RESPONSABILITE DU SYNDIC.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas de révocation du syndic, les pouvoirs qu'il aurait délégué resteront valables pour la durée qui aurait été celle de son mandat initial.

ARTICLE SEIZE - POUVOIRS DE REPRESENTATION DU SYNDIC.

Le syndic sera, dès le premier août mil neuf cent nonante-cinq, ou si à cette date, la totalité de l'immeuble appartient encore à une seule et même personne, dès le jour où l'association des copropriétaires aura acquis la personnalité juridique par la cession ou l'attribution d'un lot au moins, chargé de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Ainsi, le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes, vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE DIX-SEPT - CONSEIL DE GERANCE DU COMPLEXE IMMOBILIER ET DE L'IMMEUBLE.

Les assemblées générales des copropriétaires du complexe et de l'immeuble pourront décider à la majorité des trois/quarts des voix de créer chacune un conseil de gerance qui aura pour mission d'assister et de contrôler la gestion des syndics ou du syndic.

Le gérant du complexe immobilier et de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gerance de sa compétence, avec voix consultative.

Les décisions du conseil de gerance seront toujours prises à la majorité simple. En l'absence de son Président, le conseil sera présidé par le plus âgé des assesseurs.

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

Le conseil de gerance s'il existe sera compétent pour convoquer des assemblées générales extraordinaires, tant au niveau de la totalité du complexe, qu'au niveau de chaque copropriété spéciale.

Le conseil de gerance s'il existe surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Le conseil de gerance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gerance délibérera valablement, si la moitié au moins de ses membres sont présents.

Il sera dressé procès verbal des décisions prises ; le procès verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires.

Assemblée générale.

ARTICLE DIX-HUIT - POUVOIR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble du complexe est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Quarante et unième Rôle.

ARTICLE DIX-NEUF - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble du complexe n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

L'assemblée générale des copropriétaires de chacun des blocs A, B et C n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires du bâtiment concerné sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

Chaque assemblée générale oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Les assemblées générales des copropriétaires sont présidées par le propriétaire auquel appartient le plus grand nombre de voix ; en cas d'égalité des voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau de l'assemblée est composé du Président, assisté de deux assesseurs qui seront les deux copropriétaires possédant le plus grand nombre de voix après le Président.

A.-ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires de l'ensemble du complexe et des copropriétaires de chaque bloc se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou le Conseil de gérance ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du syndic, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour heure et lieu, sont constants d'année en année.

B.- ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires de l'ensemble du complexe ou l'assemblée des copropriétaires d'un des blocs A, B et C, est convoquée à la diligence du syndic ou du conseil de gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quote-parts dans les parties communes générales ou spéciales concernées.

En outre, en vertu de l'article 577-9 paragraphe trois de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

ARTICLE VINGT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

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

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

Ladite assemblée pourra alors délibérer quels que soient le nombre de membres présents et représentés et les quote-parts dans les parties communes.

ARTICLE VINGT ET UN - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité simple.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour (cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf le cas où tous les copropriétaires seraient présents en personne).

ARTICLE VINGT-DEUX - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Quarante-deuxième Rôle.

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

Nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, à moins que, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il ait reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Les personnes morales pourront toutefois être représentées par un mandataire spécial.

Le locataire d'un local privatif peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement, ou de l'entrepôt, qu'il tient en location de lui.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine ; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeures que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité.

En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision de justice.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de sa nomination devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée.

Les copropriétaires de locaux affectés à un régime de copropriété et sous-indivision forcée pourront se réunir en assemblée générale, à l'initiative de l'un d'eux pour prendre toutes décisions relatives aux communs particuliers soumis à ce régime.

Cette assemblée se réunit, délibère et décide en conformité des règles établies ci-avant pour la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

Majorité

Un copropriétaire absent à l'étranger, pourra être représenté par son mandataire général, même si celui-ci ne rentre pas dans les catégories des mandataires agréés ci-avant.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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

ARTICLE VINGT-TROIS - LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui assistent à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau et qui indiquera le nombre des quotités possédées par les signataires dans l'immeuble.

ARTICLE VINGT-QUATRE - MAJORITES.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale ou spéciale, suivant que c'est la copropriété générale ou la copropriété spéciale qui est concernée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, il s'agit de l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires concernés, et non de l'unanimité des voix des membres présents à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

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

Par application de l'article 577-7 paragraphe un et trois, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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

Quarante-troisième Rôle.

b) de tous travaux affectant les parties communes à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

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

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

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

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

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

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

e) de tous actes de dispositions de biens immobiliers communs ;

3° à l'unanimité ~~des~~ voix de tous les copropriétaires :

sur toute modification de la quote-part de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-CINQ - NOMBRE DE VOIX.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de centmillièmes dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-SIX - QUORUM DE PRESENCE.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée générale de l'ensemble du complexe, comme l'assemblée générale d'une copropriété spéciale, doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires qui devront posséder ensemble plus de cinquante pour cent des parties communes générales ou spéciales concernées.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée conformément aux dispositions de l'article vingt, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quels que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de centmillièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT-SEPT - PROCES-VERBAUX.