

ETUDE  
DU  
Notaire Juan MOURLON BEERNAERT  
AVENUE DES ARTS 50  
1000 BRUXELLES

---

**Extension 1**

**COPIE**



ACTE DE BASE  
BASTION TOWER  
EXTENSION I

L'AN DEUX MIL UN.

Le six novembre,

Par devant Nous, Maître Juan MOURLON BEERNAERT, no-  
taire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

A. 1°) La Société Anonyme dont le siège  
social est établi à \_\_\_\_\_, nu-  
méro \_\_\_\_\_.

Immatriculée au registre du commerce de Bruxelles,  
sous le numéro \_\_\_\_\_ et titulaire du numéro  
\_\_\_\_\_ au registre national des personnes morales ;  
non assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Constituée sous la dénomination " \_\_\_\_\_", aux  
termes d'un acte reçu par le notaire Edwin Van Laethem, à  
Ixelles, le onze juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit,  
publié à l'annexe au Moniteur Belge du quatre août sui-  
vant, sous le numéro \_\_\_\_\_.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses repri-  
ses et par la dernière fois suivant procès-verbal dressé  
par le notaire Edwin Van Laethem, prénommé, le six mai  
mil neuf cent nonante-huit, en cours de publication aux  
annexes du Moniteur Belge.

Ici représentée par son administrateur :

La société anonyme " \_\_\_\_\_", à Bruxelles, ave-  
nue Louise, 327, représentée par : Monsieur \_\_\_\_\_  
; directeur de société, demeurant à \_\_\_\_\_,

Agissant en vertu de l'article vingt des statuts.

2°) La Société Anonyme " \_\_\_\_\_", ayant son  
siège social à Ixelles, \_\_\_\_\_, numéro \_\_\_\_\_

Société constituée suivant acte reçu par le notaire  
Guy MOURLON BEERNAERT, à Bruxelles, le seize septembre  
mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes du Moni-  
teur Belge du premier octobre suivant, sous le numéro  
3523-7 ;

Dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu  
suivant acte reçu par le notaire Juan MOURLON BEERNAERT,

B677280



soussigné, le vingt-quatre décembre mil neuf cent nonante-deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf janvier mil neuf cent nonante-trois, sous le numéro

Société immatriculée au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro

Ici représentée par :

Monsieur ] directeur de société, demeurant à

Agissant en vertu de la substitution de pouvoirs lui conférée par Monsieur reçue par le notaire Juan Murlon Beernaert soussigné, le vingt-trois mars mil neuf cent nonante-huit, transcrite au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf juin mil neuf cent nonante-neuf, volume 10362 numéro 4.

3°) La BBL, en entier BANQUE BRUXELLES LAMBERT, Société Anonyme, ayant son siège social à Bruxelles, avenue Marnix, numéro 24.

Registre du Commerce de Bruxelles, numéro 77.186, taxe sur la valeur ajoutée, numéro 403.200.393, siège de Bruxelles.

Société constituée sous la dénomination sociale de "BANQUE DE BRUXELLES", suivant acte reçu par le notaire Pierre De Doncker, ayant résidé à Bruxelles, le trente janvier mil neuf cent trente-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-sept février suivant, sous le numéro 1459.

Ces statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois par acte reçu par le notaire Gilberte Raucq, à Bruxelles, le dix-sept juin mil neuf cent nonante-neuf, acte publié par extrait aux annexes au Moniteur Belge le sept juillet suivant, sous les numéros

Ici représentée par :

Madame S, demeurant à

Agissant en vertu des pouvoirs conférés conformément à la procuration sous seing privé ci-annexée et qui, pour

autant que de besoin, se porte fort pour elle.

4°) La société anonyme \_\_\_\_\_ en abrégé \_\_\_\_\_ ayant son siège social à Uccle, \_\_\_\_\_ et bientôt à \_\_\_\_\_, Résidence \_\_\_\_\_

Constituée sous la dénomination "Nouvelle Société Belge" \_\_\_\_\_ suivant acte reçu par le notaire François Dhont, à Saint-Josse-ten-Noode, le onze mars mil neuf cent cinquante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-cinq mars suivant sous le numéro \_\_\_\_\_

Ici représentée par :

Monsieur \_\_\_\_\_, à Braine l'Alleud,

Agissant en vertu de l'article onze des statuts en sa qualité d'administrateur délégué.

5°) Madame \_\_\_\_\_, sans profession, née à \_\_\_\_\_ ment, France, le \_\_\_\_\_ veuve de Monsieur \_\_\_\_\_ Jean Eugène, domiciliée

Ici représentée par :

Monsieur \_\_\_\_\_, ci-après nommé,

Agissant en vertu de la procuration sous seing privé ci-annexée et qui, pour autant que de besoin, se porte fort pour elle.

7°) Monsieur \_\_\_\_\_, directeur de société, né à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ et un, époux de dame \_\_\_\_\_ employée, née à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_, demeurant et domicilié avec elle à \_\_\_\_\_

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Juan MOURLON BEERNAERT, soussigné, le \_\_\_\_\_

8°) Madame \_\_\_\_\_ née à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

B677281



quinze, veuve de Monsieur \_\_\_\_\_, demeurant à \_\_\_\_\_

Ici représentée par Monsieur \_\_\_\_\_,

Agissant aux termes de la procuration ci-annexée et qui, pour autant que de besoin, se porte fort pour elle.

9°) la société de droit \_\_\_\_\_

, à \_\_\_\_\_

Constituée suivant acte reçu par le notaire Ramon del Rio Mong, à Panama, le huit juin mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié au Registre Public le treize juin suivant, fiche 2

10°) Madame \_\_\_\_\_ personnel officer, née à Slough (Grande Bretagne) le vingt-trois février mil neuf cent quarante et un, de nationalité britannique, épouse de Monsieur \_\_\_\_\_, demeurant et domiciliée à \_\_\_\_\_

Laquelle déclare s'être mariée avec Monsieur \_\_\_\_\_, (Grande Bretagne), le vingt-trois février mil neuf cent septante, sans avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales.

Les comparantes sub neuf et dix sont représentées par Monsieur \_\_\_\_\_, ci-avant nommé, agissant en vertu de procurations sous seing privé ci-annexées et qui, pour autant que de besoin, se porte fort pour elles.

11°) Madame \_\_\_\_\_, épouse de Monsieur \_\_\_\_\_ née à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , demeurant à \_\_\_\_\_

B. 1°) La société anonyme \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_, pour laquelle est ici présent et se porte fort Monsieur \_\_\_\_\_ prénommé.

2°) \_\_\_\_\_, préqualifiée.

3°) Société Anonyme \_\_\_\_\_ préqualifiée.

Lesquels comparants exposent ce qui suit :

I. Aux termes d'un acte de base reçu par le notaire Guy MOURLON BEERNAERT, à Bruxelles, en date du douze mars

mil neuf cent soixante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf avril suivant, volume 3775, numéro 8, a été divisé :

COMMUNE D'IXELLES.-

Un immeuble sis Chaussée de Wavre, numéros 22/26, actuellement cadastré section A, :

- A. numéro 765/E, pour une superficie de neuf ares quatre-vingt neuf centiares :
- B. numéro 777/M, pour une superficie de trois ares septante-huit centiares.

Cet acte de base prévoyait :

- un sous-sol comprenant : neuf mille huit cent nonante-cinq/centmillièmes, (9.895/100.000) ;
  - au rez-de-chaussée une galerie de magasins comprenant : cinquante mille cinq cent vingt/centmillièmes, (50.520/100.000) ;
  - le Théâtre Molière avec annexe, comprenant : deux mille quatre-vingt-cinq/centmillièmes (2.085/100.000) ;
  - le Tower House, comprenant : vingt-cinq mille/centmillièmes (25.000/100.000) ;
  - l'immeuble central, comprenant : trois mille six cent vingt-cinq/centmillièmes (3.625/100.000) ;
  - l'immeuble chaussée de Wavre, comprenant : huit mille huit cent septante-cinq/centmillièmes (8.875/100.000).
- les comparants sub A déclarent que LES LOCAUX SIS AU SOUS-SOL du bien prédécrit sub A ont été divisés en nonante-cinq parkings aux termes d'un acte de division reçu par le notaire Guy MOURLON BEERNAERT, à Bruxelles, le vingt-sept mars mil neuf cent soixante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf avril suivant, volume 3819, numéro 7.

Chaque parking possède un/nonante-cinquième de neuf mille huit cent nonante-cinq/centmillièmes (9.895/100.000).

- les comparants sub B déclarent que LES LOCAUX SIS AU SOUS-SOL du bien prédécrit sub B (LE THEATRE MOLIERE ET SON ANNEXE) ont été divisés en soixante parkings aux termes d'un acte de division reçu par le notaire Guy MOURLON

B677282



BEERNAERT, à Bruxelles, le vingt-sept mars mil neuf cent soixante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf avril suivant, volume 3819, numéro 9.

Chaque parking possède dix/millièmes de deux mille quatre-vingt-cinq/centmillièmes.

II. Conformément à l'article 577-6 paragraphe 3 du Code Civil, l'assemblée générale ne peut délibérer valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Que sur les onze copropriétaires du bien sub A, il en est ici présent ou représenté dix soit plus de la moitié qui représente nonante-quatre nonante-cinquièmes des parties communes, soit également plus de la moitié.

Que sur les quatre copropriétaires du bien sub B, il en est ici présent ou représenté trois soit plus de la moitié qui représente cinquante-neuf soixantièmes des parties communes, soit également plus de la moitié.

La présente assemblée générale peut donc délibérer valablement.

III. Conformément à l'article 577-7, paragraphe 1 du Code Civil, la modification des présents statuts, en ce compris la modification des charges de copropriété, doit être prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées.

CECI EXPOSE ILS CONVIENNENT :

D'annuler purement et simplement les actes de division du vingt-sept mars mil neuf cent soixante-huit, concernant les nonante-cinq emplacements de parking et concernant le Théâtre Molière et son annexe, dont question ci-avant ainsi que tous ceux qui ont suivi et qui concernent les mêmes biens.

Il résulte de ce qui précède que le présent acte concerne :

COMMUNE D'IXELLES.-

Dans un immeuble composé d'un sous-sol, d'une gale-

rie de magasins, du Théâtre Molière, du Tower House, l'immeuble central et l'immeuble chaussée de Wavre construit sur un terrain, sis Chaussée de Wavre, numéros 22/26 cadastré section A, :

A.-numéro 765/E, contenant en superficie neuf ares quatre-vingt-neuf centiares.

B.-numéro 777/T, contenant en superficie trois ares septante-huit centiares.

LES EMPLACEMENTS de parking situés au sous-sol :

BLOC A.

TROISIEME PARKING.

- des parties communes étant :

La cage d'escalier ;

Les dégagements parkings ;

- des parties privatives étant :

Trente-deux parkings numéros trois mil cent quarante-six (3.146) à trois mil cent septante-sept (3.177),

comprenant chacun :

a/En propriété privative et exclusive :

-----  
Le parking proprement dit.

b/En copropriété et indivision forcée :

-----  
- Un/nonante-cinquième de neuf mille huit cent nonante-cinq/centmillièmes des parties communes générales y compris le terrain prédécrit sub A ; (1/95 de 9.895/-100.000).

- Vingt et un/douze mille trois cent sixièmes des parties communes particulières relatives aux parkings ; (21/12.306).

DEUXIEME PARKING.

- des parties communes étant :

La cage d'escalier ;

Les dégagements parkings ;

Local chauffage ;

- des parties privatives étant :

B677283



Trente parkings numéros deux mil cent quarante et un (2.141) à deux mil cent quarante-trois (2.143) et de deux mil cent quarante-cinq (2.145) à deux mil cent septante et un (2.171),

comprenant chacun :

a/En propriété privative et exclusive :

-----

Le parking proprement dit.

b/En copropriété et indivision forcée :

-----

- Un/nonante-cinquième de neuf mille huit cent nonante-cinq/centmillièmes des parties communes générales y compris le terrain prédécrit sub A; ( $1/95$  de  $9.895/-100.000$ ).

- Vingt et un/douze mille trois cent sixièmes des parties communes particulières relatives aux parkings ; ( $21/12.306$ ).

Deux parkings numéros deux mil cent quarante (2.140) et deux mil cent quarante-quatre (2.144), comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Neuf dixièmes de un nonante/cinquième de neuf mille huit cent nonante-cinq/centimillièmes des parties communes générales y compris le terrain prédécrit sub A; ( $9/10$  de  $1/95$  de  $9.895/100.000$ ).

Neuf dixièmes de vingt et un/douze mille trois cent sixièmes des parties communes particulières relatives aux parkings : ( $9/10$  de  $21/12.306$ ).

La réserve H (anciennement A), comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La réserve proprement dite.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un dixième de deux nonante/cinquième de neuf mille huit cent nonante-cinq/centimillièmes des parties communes générales y compris le terrain prédécrit sub A; ( $1/10$  de  $2/95$  de  $9.895/100.000$ ).

Un dixième de quarante-deux douze mille trois cent sixièmes des parties communes particulières relatives aux parkings : (1/10 de 42/12.306).

PREMIER PARKING.

- des parties communes étant :

La cage d'escalier ;

Les dégagements parkings ;

- des parties privatives étant :

Trente et un parkings numéros mil cent trente-six (1.136) à mil cent soixante-six (1.166),  
comprenant chacun :

a/En propriété privative et exclusive :

-----

Le parking proprement dit.

b/En copropriété et indivision forcée :

-----

- Un/nonante-cinquième de neuf mille huit cent nonante-cinq/centmillièmes des parties communes générales y compris le terrain prédécrit sub A ; (1/95 de 9.895/-100.000).

- Vingt et un/douze mille trois cent sixièmes des parties communes particulières relatives aux parkings ; (21/12.306).

BLOC B.

-----

TROISIEME PARKING.

- des parties communes étant :

Les dégagements parkings ;

- des parties privatives étant :

Vingt parkings numéros trois mil cent vingt-six (3.126) à trois mil cent quarante-cinq (3.145),  
comprenant chacun :

a/En propriété privative et exclusive :

-----

Le parking proprement dit.

B677284



b/En copropriété et indivision forcée :

-----  
- Un soixante-deuxième de six cents/millièmes des parties communes générales y compris le terrain prédécrit sub D ; (1/62 de 600/1.000).

- Vingt et un/douze mille trois cent sixièmes des parties communes particulières relatives aux parkings ; (21/12.306).

DEUXIEME PARKING.

- des parties communes étant :

Les dégagements parkings ;

- des parties privatives étant :

Vingt et un parkings numéros deux mil cent dix-neuf (2.119) à deux mil cent trente-neuf (2.139), comprenant chacun :

a/En propriété privative et exclusive :

-----  
Le parking proprement dit.

b/En copropriété et indivision forcée :

-----  
- Un/soixante-deuxième de six cent/millièmes des parties communes générales y compris le terrain prédécrit sub B ; (1/62 de 600/1.000).

- Vingt et un/douze mille trois cent sixièmes des parties communes particulières relatives aux parkings ; (21/12.306).

PREMIER PARKING.

- des parties communes étant :

Les dégagements parkings ;

- des parties privatives étant :

Vingt et un parkings numéros mil cent quinze (1.115) à mil cent trente-cinq (1.135), comprenant chacun :

a/En propriété privative et exclusive :

-----  
Le parking proprement dit.

b/En copropriété et indivision forcée :

-----  
- Un/soixante deuxième de six cent/millièmes des parties communes générales y compris le terrain prédécrit

sub B ; (1/62 de 600/1.000).

- Vingt et un/douze mille trois cent sixièmes des parties communes particulières relatives aux parkings ; (21/12.306).

D'un même contexte, les comparants nous ont enfin requis d'acter les dispositions suivantes :

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Exposé général.

1) L'immeuble est placé sous un régime de copropriété et d'indivision forcée, dans le cadre de 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.

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

Les parties communes générales concernent la structure générale du bâtiment ainsi que le terrain, respectivement A et B et les parties communes particulières ne concernent que les trois sous-sols de parkings proprement dits.

3) Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans la loi précitée.

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

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil, il est établi comme 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 ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les

8677285



propriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

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

5. 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 indique.

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

#### PLANS.

La Société Anonyme ' .. a fait établir les plans des constructions érigées par les soins de l'Atelier d'Architecture ;

Ces plans après avoir été signés "ne varietur" par les comparants resteront ci-annexés.

#### PARTIES COMMUNES - DROITS REELS - PARTAGE.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien

privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

SERVITUDES DE PERE DE FAMILLE.

(articles 692 et suivants du Code Civil)  
ou conventionnelles.

Tel qu'il est dit ci-avant, les comparants aux présentes sont propriétaire du complexe dénommé  
- EXTENSION -".

Les comparants peuvent en conséquence être obligés d'établir à charge d'un ou plusieurs de ces groupes de bâtiments au profit des autres groupes et même dans chacun de ces groupes, sur certains éléments ou niveaux, au profit d'autres niveaux, un état de choses qui reconstituerait une servitude si l'assiette de ces groupes appartenait à des propriétaires différents, sans pouvoir toutefois ainsi modifier la quotité des parties communes attachées à un bien privatif.

La division juridique du complexe "BASTION TOWER - EXTENSION I -" étant réalisée par le présent acte, ces dites servitudes prennent naissance et trouvent leur origine soit dans la convention des parties, soit dans la destination de père de famille prévue par les articles 692 et suivants du Code Civil.

En conséquence, il en sera notamment ainsi des prises de vue et de jour des communautés d'escaliers, ascenseurs, écoulement des eaux pluviales ou résiduares, conduites d'eau, gaz, électricité, téléphone etc.... ; des servitudes de passage pour les sorties de secours prescrites par les autorités compétentes ; d'utilisation des parties communes pour l'éclairage, la ventilation des biens privatifs ou leur insonorisation, l'utilisation des passages et accès communs en général pour tout ce qui peut servir à l'exploitation d'un bien privatif, le passage et le placement des tuyauteries et installations de tout genre pour l'exploitation d'un bien privatif ; le placement des tanks à mazout, et de façon générale de toutes servitudes créées sur un groupe au profit des autres ou sur un niveau ou partie de niveau d'un même grou-

5677286



pe au profit d'un niveau ou partie de niveau d'un autre groupe, et qui trouveront leur naissance au fur et à mesure de l'avancement des travaux ou de l'usage.

SERVITUDE DE PASSAGE.-

Au niveau des trois sous-sols il est créé au profit des fonds faisant l'objet du présent acte une servitude de passage pour véhicules et piétons à charge des trois sous-sols du fond voisin, étant les parcelles cadastrées section A, numéros 769/S/2 et 769/T/2.

MODIFICATIONS.

Les comparants se réservent le droit de diviser chaque bien privatif en autant de biens privatifs qu'ils le jugent utile pour leur aliénation, sans avoir à obtenir l'approbation des assemblées, qu'elles soient générales, spéciales ou particulières.

Le droit de créer des parties communes particulières lui est de même réservé dans les mêmes conditions que le droit de division.

Il est toutefois entendu que l'ensemble des quotités indivises qui seront attribuées aux diverses propriétés privatives issues de la division d'un bien privatif égaleront la quotité indivise initiale qui avait été attribuée au bien privatif avant sa division.

La quotité indivise de la propriété privative issue de la division d'un bien privatif peut être fixée à tout moment par la société venderesse dans un acte de division de propriété. La vente d'une propriété privative issue de la division d'un bien privatif rappellera l'acte de division de propriété.

CERTIFICAT D'IDENTITE.-

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms lieu et date de naissance des comparants, au vu des pièces officielles requises. Il a en outre identifié les sociétés comparantes, conformément à la loi du dix octobre mil neuf cent treize, article douze.

ELECTION DE DOMICILE.-

Pour l'exécution du présent acte les comparants déclarent élire domicile en leur demeure et siège social

PARTIE II.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL.-

ARTICLE UN.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2 à 577-13 du Code civil (loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, Moniteur Belge du vingt-six juillet suivant) il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble, sous la dénomination "COPROPRIETE EXTENSION I PARKINGS BASTION" 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 à tous les copropriétaires ou titulaires de droits actuels réels et futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX.-

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 le statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

ARTICLE TROIS.-

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

CHAPITRE II - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.-

Copropriété indivise et propriété privative :  
-----

ARTICLE QUATRE.

Le complexe comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes.

Les propriétés privatives sont décrites dans l'acte de base proprement dit, dont le présent règlement général de copropriété forme une annexe.

Les parties communes se divisent en deux catégo-

respectifs susindiqués.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, 50, avenue des Arts.

Et lecture faite, les comparants, présents ou représentés comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.

B677287



ries.

PREMIERE CATEGORIE.-

LES PARTIES COMMUNES GENERALES dans le complexe "BASTION TOWER - EXTENSION I - " dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires du complexe, chacun pour une fraction.

DEUXIEME CATEGORIE.

LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES aux trois sous-sols de parking.

ARTICLE CINQ - DIVISION DES PARTIES COMMUNES.

a./ Les parties communes générales sont divisées en cent millièmes attribués aux propriétés privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

b./ Les parties communes particulières auront comme dénominateur la réunion des quotités attribuées dans les parties communes générales à un groupe :

- SOIT POUR LE GROUPE I (Tour proprement dite): 87.694 ;
- SOIT POUR LE GROUPE II (trois sous-sols de parkings) : 12.306 ;

Dans les deux cas ci-dessus, elles seront la propriété des éléments privatifs dans la proportion de leur valeur dans les parties communes générales et cette valeur représentera le numérateur.

ARTICLE SIX - TABLEAU DES QUOTITES.-

Le tableau indiquant les quotités des parties communes générales et particulières jointes à chacun des éléments privatifs du complexe se trouve détaillé dans l'acte de base susvisé.

Pour tout ce qui précède, il y a lieu de tenir compte du pouvoir modificatif défini à l'acte de base.

ARTICLE SEPT - PARTIES COMMUNES GENERALES  
DEFINITION.-

Les parties communes générales du complexe comportent le terrain.

ARTICLE HUIT - PARTIES COMMUNES ET  
PARTICULIERES.-

Les parties communes particulières sont des parties

B577288



communes servant à l'usage exclusif des trois sous-sols de parking.

ARTICLE NEUF - PARTIES COMMUNES PARTICULIERES  
MODIFICATIONS.-

Les travaux de modifications aux choses communes particulières, de même qu'au style et à l'harmonie du complexe, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe "BASTION TOWER PARKINGS" statuant à la majorité des trois quarts des voix du complexe.

Cet article sera également d'application pour ce qui concerne la décoration et l'éclairage, les portes d'entrée et d'une façon générale toutes les parties d'un bien privatif visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE DIX - PARTIES PRIVATIVES.-

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec son 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 avec leurs volets, persiennes et les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatrices intérieures des locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires (lavabos, éviers, water-closet, etc..), les parties vitrées de portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui est à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage (par exemple : façade du rez-de-chaussée, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, des téléphones, etc..).

ARTICLE ONZE.-

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Cet article sera également d'application pour ce qui concerne la décoration et l'éclairage, les portes d'entrée donnant sur les parties communes, les vitrines et contre vitrines et d'une façon générale toutes les par-

ties d'un bien privatif visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE DOUZE.-

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise aux trois/quarts des millièmes votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des locaux et de toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur.

ARTICLE TREIZE.-

Les propriétaires pourront établir, à leurs frais, des volets, persiennes et autres dispositifs de protection à l'extérieur de l'immeuble s'ils disposent de l'accord de la majorité simple de l'assemblée générale et qu'ils respectent l'harmonie de la façade.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs radiophoniques ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur, étant entendu toutefois que les fils et accès ne pourront emprunter la façade principale de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les locaux proprement dits, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE QUATORZE.-

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires et avec l'autorisation préalable et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les copropriétaires pourront établir des volets, persiennes et autres dispositifs de protection. Ils devront être du modèle agréé par le conseil de gérance.

CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.-

Dénomination - Siège.

B677289



-----  
ARTICLE QUINZE.-

Cette association est dénommée : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA BASTION TOWER - EXTENSION I -.  
Elle a son siège dans le complexe.

Personnalité juridique - Composition.  
-----

ARTICLE SEIZE.-

Depuis le premier août mil neuf cent nonante-cinq, l'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de la transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant d'un droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'Association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Dissolution - Liquidation.  
-----

ARTICLE DIX-SEPT.-

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 nouveaux du Code Civil.

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans le complexe, objet de l'acte de base, auquel ce règlement sera annexé pour en faire partie intégrante.

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

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

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

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Patrimoine de l'association des copropriétaires.

ARTICLE DIX-HUIT.-

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

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'en-



3677290

tretien.

Objet social.

ARTICLE DIX-NEUF.-

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

Solidarité divise des copropriétaires.

ARTICLE VINGT.-

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code Civil.

Actions en justice.

ARTICLE VINGT ET UN.-

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

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

Organes de l'association des copropriétaires.

ARTICLE VINGT-DEUX.-

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

\* 1. POUVOIRS

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

qu'ils aient été représentés ou non, sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

\* 2.COMPOSITION  
ASSEMBLEE GENERALE DES GROUPES I, II et III.-

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires des cinq cent quatre-vingt-six parkings :

- trois cent cinquante-sept repris dans l'acte de base " BASTION TOWER " ;
- cent cinquante-sept repris dans l'acte de base " BASTION TOWER EXTENSION I " ;
- septante-deux repris dans l'acte de base " BASTION TOWER EXTENSION II " .

En cas de démembrement du droit de propriété, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

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

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

3677291



l'assemblée générale.

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

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en ce compris ses propres voix. Il ne pourra également prétendre au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

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

Les procurations resteront annexes aux procès-verbaux.

Une personne morale copropriétaire sera représentée aux assemblées, soit par ses organes compétents, soit par un représentant permanent désigné par ses organes compétents.

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

Cette assemblée réunissant les propriétaires des cinq cent quatre-vingt-six parkings aura lieu une fois l'an.

L'assemblée générale de tous les copropriétaires de parkings délibérera valablement sur tous les points qui concernent les emplacements de parking situés aux trois sous-sols.

\* 3. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale annuelle se tient dans le courant du mois de mai aux jour et heure et à l'endroit indiqué dans les convocations, et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

\* 4. CONVOCATION

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire ; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier. Ce délai sera de cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

\* 5. ORDRE DU JOUR

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

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que

B677292



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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

\* 6. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE

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

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

\* 7. DELIBERATIONS

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix, sauf s'il est également copropriétaire.

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.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

Les délibérations sont prises à la majorité absolue (c'est-à-dire la moitié des voix plus une) des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par les présents statuts, par la loi ou par le règlement d'ordre intérieur.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf 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 soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

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

Les copropriétaires disposent d'une voix par cent-millième qu'ils possèdent dans les parties communes.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux en langue française écrits dans un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Ce registre est signé par le président, les assesseurs et le syndic.

\* 8. MAJORITE SPECIALE - UNANIMITE

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, 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 ;

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

3677293



dic ;

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 du complexe ou d'une partie de celui-ci ;

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

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

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

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

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

a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires ;

#### \* 9. ACTIONS EN JUSTICE

a) par un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

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

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

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

b) par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe quatre.

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

\* 10. PRESIDENCE - BUREAU - FEUILLE DE PRESENCE

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux



E677294

assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

## II. SYNDIC.

### \* 1. NOMINATIONS

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

Si le syndic est une société, celle-ci désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées à la représenter pour agir en qualité de syndic.

### \* 2. REVOCATIONS - DELEGATION - SYNDIC PROVISOIRE

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

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

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

### \* 3. PUBLICITE

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui

sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

\* 4. RESPONSABILITE - DELEGATION

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 déterminée ou à des fins déterminées.

\* 5. POUVOIRS

Le syndic est chargé :

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

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

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

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

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

- l'engagement et le licenciement des concierges et du personnel d'entretien ;

- la garde des archives intéressant la copropriété ;

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

537295



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

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

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve ;

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

6° représenter l'association des copropriétaires, en justice tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes ; à ce sujet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires ; il engage donc valablement tous les propriétaires, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

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

8° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra justifier à l'égard du notaire de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique, ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune....

9° dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier,

il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

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

10° il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

\* 6. REMUNERATION

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

\* 7. DEMISSION

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

Cette démission doit être notifiée par lettre recommandée transmise au président de la dernière assemblée générale.

\* III. CONSEIL DE GERANCE.-

ARTICLE VINGT-TROIS.-

Le conseil de gérance est composé d'un président et de maximum huit assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

9677296



Le syndic du complexe pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

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

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix.

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

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

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

#### CHAPITRE IV - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.-

##### ARTICLE VINGT-QUATRE.-

Les charges communes particulières aux trois sous-sols de parkings comprennent de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes particulières et au maintien du bon ordre dans les trois sous-sols de parkings.

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

1/les frais d'entretien et de réparation des parties communes particulières.

2/les frais d'administration générale.

3/les primes d'assurance d'intérêt général.

4/les frais de ventilation si elle est générale.

5/les frais d'entretien, réparation, renouvellement des appareils électriques, et la consommation d'énergie relevée sur le compteur général.

##### ARTICLE VINGT-CINQ.-

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les

copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes particulières.

Ce régime a un caractère immuable pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues pour le nettoyage et l'éclairage de la rotonde et de la galerie, les ascenseurs et le chauffage, et celles qui seraient prévues dans les règlements spéciaux ou particuliers aux divers groupes ou niveaux de bâtiments.

L'assemblée générale peut à tout moment décider l'installation d'un compteur particulier pour n'importe quel service (eau, gaz, électricité, chauffage, ventilations, distribution d'eau chaude) dans n'importe quel local privatif ou dans un groupe ou niveau, et ce aux frais des copropriétaires du groupe ou du niveau intéressé, qui supporteront, outre les frais d'installation et de location de ce compteur, la consommation personnelle.

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

Ce même droit existe, dans les mêmes conditions, pour tout copropriétaire qui désire avoir un index particulier de sa consommation individuelle.

Les dates et heures de mise en fonctionnement des divers services généraux seront arrêtées par la gérance.

ARTICLE VINGT-SIX.-

La consommation individuelle du gaz, de l'eau et de l'électricité, et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque copropriétaire. S'il n'existe pas de compteurs particuliers, la location et la consommation seront considérées comme dépenses communes.

ARTICLE VINGT-SEPT.-

Les trois sous-sols de parkings sont ventilés.

Pour calculer les frais d'entretien, de réparation et éventuellement le renouvellement de la machinerie de ventilation et de tous les appareils, de même que la consommation de combustible ou d'énergie.

ARTICLE VINGT-HUIT.-

ASCENSEURS,

Pour les ascenseurs, soit l'ascenseur qui va des

3077297



trois sous-sols de parkings aux galeries et les deux ascenseurs qui vont des trois sous-sols de parkings au hall principal de la BASTION TOWER, les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement, de même que la consommation d'électricité relevée par les compteurs spéciaux, sont répartis entre les divers copropriétaires (vingt et un/douze mille trois cent sixièmes par emplacement de parking).

Impôts.

ARTICLE VINGT-NEUF.-

A moins que les impôts et taxes frappant le complexe ne soient établis séparément pour chaque propriété privative par les pouvoirs administratifs, ils seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Responsabilité civile.

ARTICLE TRENTE.-

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges du complexe se répartissent suivant la formule des copropriétés pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

ARTICLE TRENTE ET UN.-

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

Recettes.

ARTICLE TRENTE-DEUX.-

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

Modification de la répartition des charges.

ARTICLE TRENTE-TROIS.-

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées au complexe.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine assemblée ; sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 du Code Civil).

Comptabilité.

-----  
ARTICLE TRENTE-QUATRE.-

A. PROVISION POUR CHARGES COMMUNES  
FONDS DE ROULEMENT ET DE RESERVE.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copro-

priété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période d'un an en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes particulières de l'immeuble, les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période des mois.

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

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au propriétaire de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

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

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

#### B. PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les décomptes des charges communes. Le copropriétaire restant en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de cinq cents francs pour le premier rappel, de mille francs pour le deuxième rappel et de deux mille francs pour tout rappel ultérieur.

Le copropriétaire restant en défaut de paiement après le délai de quarante-cinq jours se verra en outre réclamer un intérêt de un pour cent (1%) par mois de retard, pour autant qu'il puisse disposer d'un délai de quinze jours minimum après réception de son compte pour effectuer le paiement.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4 6° du Code Civil.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de quatre mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui de décembre mil neuf cent nonante-cinq, soit 118,94.

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{indemnité de base x index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

#### C. RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage du bien du défaillant ;

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

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

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

c) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire

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

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

d) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans le complexe, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

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

#### D. COMPTES ANNUELS DU SYNDIC.

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

Cession d'un lot.

#### ARTICLE TRENTE-CINQ.-

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

1) du coût des dépenses voluptuaires de conservation,

d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

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

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

Le notaire en informe les parties. A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sauf préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau propriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

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

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

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

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

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

de son affectation.

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

Pour l'application du présent article :

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

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

#### CHAPITRE V - REPARATIONS ET TRAVAUX.-

Principes.  
-----

##### ARTICLE TRENTE-SIX.-

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

Genre de réparations et travaux.  
-----

##### ARTICLE TRENTE-SEPT.-

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- 1°) Réparations urgentes ;
- 2°) Réparations non urgentes ;

Réparations urgentes.  
-----

##### ARTICLE TRENTE-HUIT.-

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, cheminées,

etcoetera, le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Réparations ou travaux non-urgents.

-----  
ARTICLE TRENTE-NEUF.-

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à une assemblée générale qui suit. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois quarts des voix et seront alors obligatoires pour tous.

Servitudes relatives aux travaux.

-----  
ARTICLE QUARANTE.-

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

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

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

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

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

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

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes du complexe.

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

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

#### CHAPITRE VI - ASSURANCES.-

##### De la responsabilité en général.

##### Assurances - Reconstruction.

##### ARTICLE QUARANTE ET UN.-

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties du complexe, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copro-

priétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires ; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.

-----  
ARTICLE QUARANTE-DEUX.-

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires seront censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

Assurances.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.-

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

- A. De la responsabilité civile tiers.
- B. Bris de glace et dégâts des eaux.
- C. Personnel.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.-

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance réversible annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison ;

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;

- soit de l'usage des ascenseurs ;

- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourraft être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées et caetera...) ou de l'un d'eux.

B. Dans le cadre des dispositions de l'article trente-trois ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glace" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

-----  
ARTICLE QUARANTE-CINQ.-

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques annexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son magasin, local ou autres, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Sinistre.

-----  
ARTICLE QUARANTE-SIX.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois en la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Utilisation des indemnités.  
-----

ARTICLE QUARANTE-SEPT.-

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic 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 syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure, sur ce qui sera dû, 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.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

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

b) Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des

voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

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

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement le complexe, aura été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement le complexe, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

La destruction même totale du complexe n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si le complexe n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Dérogations.

ARTICLE QUARANTE-HUIT.-

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

b) Les propriétaires 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 propriétaires intéressés auront seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.-

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir son mobilier contre l'incendie et tous risques connexes.

Les locataires devront en outre couvrir dans les mêmes conditions leurs risques locatifs et le recours des voisins.

Destruction du complexe vétuste.  
Fin de l'indivision.

ARTICLE CINQUANTE.-

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle du complexe, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où le complexe aurait perdu, pour vétusté notamment une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction du complexe, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple du complexe en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire le complexe ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle du complexe, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté

contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

#### CHAPITRE VII - GARDIENS.

##### \* ARTICLE CINQUANTE ET UN.-

Les gardiens seront engagés par le syndic pour assurer le service des trois sous-sols de parkings.

##### ARTICLE CINQUANTE-DEUX.-

Le service des gardiens comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Ils devront en général faire tout ce que le syndic leur commande pour le service général des trois sous-sols de parkings.

##### ARTICLE CINQUANTE-TROIS.-

Les gardiens disposeront d'un petit local.

Les gardiens n'ont d'ordre à recevoir que du syndic.

##### ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.-

Les gardiens seront soumis à toutes les obligations prévues par les présentes ou édictées par le syndic pour le personnel attaché au service des trois sous-sols de parkings.

#### PARTIE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

##### CHAPITRE I - GENERALITES.

##### ARTICLE CINQUANTE-CINQ.-

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "LIVRE DE GERANCE" tenu par le gérant, et qui contiendra d'un même contexte le statut du complexe, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis à la disposition des copropriétaires à première demande de l'un d'entre eux.

En cas d'aliénation d'une partie du complexe, la partie qui aliène 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 propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque du complexe, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que des ayants droit.

CHAPITRE II - REGLEMENTS D'ORDRE INTERIEUR RELATIF A LA GALERIE ET AUX PASSAGES PUBLICS DU COMPLEXE.

Obligations du syndic.  
-----

ARTICLE CINQUANTE-SIX.-

L'entretien général des parties communes particulières, est assuré par le syndic. Il en sera notamment ainsi du nettoyage de tous les passages, dégagements, entrées et d'une façon générale de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public.

Le syndic s'occupe également du bon fonctionnement de tous les services généraux, y compris l'enlèvement des immondices.

Il pourra à cet effet engager et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, de même que les concierges, se procurer tous approvisionnements, et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien et d'assurance.

Surveillance et police.  
-----

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.-

La surveillance et la police de la "BASTION TOWER - PARKINGS" seront assurées, de jour et de nuit, par les soins du syndic, conformément aux dispositions qui seront éventuellement prises à ce sujet.

Le personnel affecté à cette surveillance pourra être doté d'un uniforme de bonne tenue.

Contrôle et boîtes aux lettres.  
-----

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.-

D'une façon générale, la gérance pourra faire procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diver-

ses missions et à accroître le confort et la sécurité des occupants et usagers de la "BASTION TOWER - EXTENSION -", tels par exemple : l'installation de bouches d'incendie, extincteurs, placement de numéros particuliers à chacun des locaux, de tableaux indiquant l'emplacement des divers locaux.

Personnel.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.-

Le personnel employé par le syndic ne peut être employé à des fins privées par les copropriétaires pendant les heures de service ; il ne peut être employé en dehors des heures de service qu'avec l'autorisation préalable et écrite du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.

Eclairage.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.-

L'éclairage des parties communes particulières du complexe "BASTION TOWER - EXTENSION -", sera assuré par le syndic.

Un dispositif général assure un éclairage permanent des passages publics ; cet éclairage sera intense à certains heures, en veilleuse à d'autres.

Dépenses.

ARTICLE SOIXANTE.-

Les dépenses exposées par le syndic pour ses diverses activités seront des dépenses communes particulières.

REGLEMENT D'ORDRE ET DE POLICE INTERIEUR RELATIFS AUX PARKINGS.

ARTICLE SOIXANTE.-

La gérance se borne à gérer l'établissement et n'assume aucune responsabilité de dépositaire.

Les obligations prévues dans l'acte de base, possédés par les propriétaires qui les feront connaître à leurs locataires éventuels, doivent être respectées par tous les occupants de l'immeuble et constituent, en conséquence, des obligations propres au preneur pour toutes les personnes ou sociétés qui occupent un emplacement de parking en vertu d'un contrat de bail.

ARTICLE SOIXANTE ET UN.-

La gérance décline toute responsabilité à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, du chef de tous dommages tels que : accidents, vols ou dégâts, même partiels, qui pourraient survenir dans les parkings. Aucune assurance souscrite par la gérance ne couvre ces dommages.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.-

Il est obligatoire de fermer les voitures à clé et il est interdit d'y laisser le moindre objet afin d'éviter les vols et les pertes.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.-

Sauf dans la zone prévue qui sera éventuellement prévue à cet effet, il est interdit à quiconque de laver sa voiture à l'intérieur des parkings et d'y effectuer des travaux quelconques. Il est strictement interdit de procéder dans les parkings à une exposition ou vente publique de véhicules.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.-

L'emploi des chaînes anti-neige est strictement interdit. Tous dégâts causés par l'emploi de celles-ci, malgré l'interdiction, seront en compte à l'utilisateur les utilisant.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.-

La gestion du parking assurée par la gérance fait l'objet des dispositions particulières auxquelles les usagers et occupants sont soumis et ci-après décrites :

ARTICLE SOIXANTE-SIX.-

L'accès et l'usage des parkings sont autorisés aux titulaires d'une carte magnétique. Cette carte peut être obtenue auprès de la gérance moyennant une caution de mille francs belges. Il ne sera accordé qu'une carte par emplacement.

Les propriétaires et/ou locataires disposant d'emplacements pour leurs visiteurs peuvent obtenir auprès de la gérance des jetons permettant l'ouverture de la barrière de sortie. Les jetons sont vendus au prix de cent francs belges et sont destinés aux visiteurs uniquement.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.-

L'utilisateur reconnaît à la gérance le droit de faire

bloquer son véhicule par un système de blocage de son choix, s'il ne stationnait pas dans les emplacements délimités à cet effet, ou occupait abusivement et en connaissance de cause un emplacement autre que celui ou ceux qu'il est autorisé à occuper.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.-

Les parkings sont ouverts pour les accès et occupations du lundi au vendredi de sept heures à dix-neuf heures.

En dehors de ces heures, seuls les usagers "titulaires et autorisés" y auront accès au moyen de la carte magnétique qui leur a été remise.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.-

L'utilisateur devra se conformer aux instructions et injonctions tant verbales qu'écrites données par le personnel de la gérance, gardiens ou membres du personnel assurant les remplacements. En cas de refus de suivre leurs directives, l'utilisateur pourra se voir sur le champ interdire l'accès aux parkings.

ARTICLE SEPTANTE.-

La vitesse maximum des véhicules est limitée à dix kilomètres à l'heure. Les sens de circulation et autres indications dans les parkings devront être strictement respectés, entre autres les hauteurs maximales indiquées au début des divers secteurs.

ARTICLE SEPTANTE ET UN.-

En cas d'accident dans les parkings, l'utilisateur veillera à ce que son véhicule ne gêne en aucune manière la circulation normale à l'intérieur des parkings et en arrêtera le moteur.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX.-

En cas d'attente quelconque à l'intérieur des parkings, l'utilisateur devra immédiatement arrêter le moteur de son véhicule. De même, l'utilisateur ne mettra en marche le moteur de son véhicule qu'au moment de quitter son emplacement. A l'arrivée, le moteur de son véhicule sera immédiatement arrêté. Toute intervention des services de la gérance ou de celui des pompiers due au déclenchement des systèmes d'alerte-incendie et résultant soit du non-respect de ce qui précède, soit d'émanations anormales de fumée d'échappement du véhicule de l'utilisateur, sera porté en compte de ce dernier.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS.-

Sont interdits dans les parkings, les véhicules au LPG, l'usage des avertisseurs sonores, les ronflements de moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huile et d'essence.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE.-

Toute utilisation abusive des extincteurs mis à disposition des usagers et placés dans les parkings fera l'objet de poursuites. En cas de fonctionnement des sirènes d'alarme-incendie, signifiant l'ordre d'évacuation du bâtiment, l'accès au parking est strictement interdit, de même que la reprise des véhicules s'y trouvant en stationnement et ce, conformément aux consignes de sécurité INCENDIE de l'immeuble et aux instructions des pompiers de la ville de Bruxelles.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ.-

Tout emplacement sera obligatoirement muni d'une plaque signalétique reprenant les numéros de parking, nom ou raison sociale de l'occupant et mention du type d'utilisation du dit emplacement. Le modèle de cette plaque sera conforme à celui déterminé par la gérance et dont un exemplaire peut être consulté au bureau de gérance Bastion Tower.

ARTICLE SEPTANTE-SIX.-

D'une manière générale, l'utilisateur utilisera son emplacement selon la notion juridique du BON PERE DE FAMILLE, évitant tout trouble pour les autres usagers des parkings, se conformant en tous points aux indications des gardiens et au présent règlement d'ordre et de police intérieure des parkings.

Opposabilité aux tiers.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT.-

Le règlement de copropriété sera imprimé ou photocopié ; des exemplaires seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être

transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, ou bien ces actes devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être 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.

Les actes de vente sont dressés par le notaire du vendeur, à l'intervention éventuelle du notaire de l'acquéreur.

La minute de ces actes sera confiée au notaire du vendeur, de façon à assurer la conservation de toutes les minutes dans une seule étude.

Election de domicile.

-----  
ARTICLE SEPTANTE-HUIT.-

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie du complexe, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit censé élu dans le complexe même.

Suivent les signatures.

Enregistré vingt-neuf rôles cinq renvois au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette, le 08-11-2001 vol.22 fol. 98 case 14.

Reçu : mille francs (1.000 F).

L'Inspecteur : (signé) p.r.a.i.,