



**ÉTUDE  
DE**

---

**« PACIFIC »**

**COMPLEXE IMMOBILIER  
À SAINT-JOSSE-TEN-NOODE (BRUXELLES)  
PLACE SAINT-JOSSE**

---

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

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-HUIT, . . .  
Le quatre octobre.

Il résulte des plans établis par l'architecte prénommé, que le dit complexe immobilier comprend deux niveaux de parkings et des sous-sols intermédiaires, dont les constructions seront établies partiellement sous la voirie communale, en sous-sol des parcelles décrites ci-avant, d'une superficie totale de neuf ares un centiare soixante dixmillièmes.

3. — La comparanté d'une part a renoncé purement et simplement, au profit des comparants d'autre part, au droit d'accèsion sur les constructions et ouvrages que les comparants d'autre part établiront sur les biens décrits sub 1. ci-avant; cette renonciation entraînant au profit des comparants d'autre part, une autorisation générale de bâtir, le tout suivant actes reçus par le

d'une part, est propriétaire du bien suivant, dont l'origine de propriété demeurera ci-annexée :

### COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE.

Une parcelle de terrain délimitée par les nouveaux alignements projetés de la place Saint-Josse et des rues Willems, Debruyen et de la Pacification, cadastrée ou l'ayant été section B numéro 108/L, et partie des numéros 107/G/2, 107/C/2, 107/D/2, 108/N, 108/M, 108/O, 107/L/2, 109/M, 109/N, 109/O, 109/L, 104/C, 111/W/2, 111/G/3, 111/E/3, 111/Z/2, 111/C/2, 111/D/2, 111/Y/2, 111/K/3, 111/I/3, 111/H/2, 111/L/2, 112/G/3, 112/L/2, 112/A/3, 112/F/3, 112/Z/2, 112/O/2 et 94/R, d'une superficie d'après mesurage de trente-quatre ares vingt-huit centiares quatre-vingts dixmillièmes, comprenant en outre un espace en sous-sol, en section B numéro 107/K/2 et partie des numéros 107/G/2, 107/C/2, 108/N, 108/O, 109/M, 109/N, 109/O, 111/W/2, 111/G/3, 111/E/3, 111/Z/2, 111/C/2, 111/Y/2, 111/K/3, 111/I/3, 111/H/2, 111/L/2, 112/G/3, 112/L/2, 112/F/3, 112/Z/2, 112/A/3, 112/O/2, 94/R, 104/C, 109/L, 107/L/2, 108/M, 107/D/2, 111/D/2, d'une superficie d'après mesurage de neuf ares un centiare soixante dixmillièmes, comprise dans la voirie communale.

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés au procès-verbal de mesurage avec plan dressé le vingt-huit mai mil neuf cent soixante-huit par le géomètre-expert immobilier demeurant à \_\_\_\_\_, lequel procès-verbal demeurera ci-annexé, savoir :

— Le bien d'une superficie de trente-quatre ares vingt-huit centiares quatre-vingts dixmillièmes étant représenté au dit plan par la parcelle figurée sous teinte rose, d'une superficie de trente-quatre ares huit centiares quarante dixmillièmes, et par la parcelle figurée sous teinte bleue, d'une superficie de vingt centiares quarante dixmillièmes.

— Les parcelles comprises dans la voirie communale, dont la société comparante possède le sous-sol, étant représentées à ce plan par les parcelles figurées sous teinte rouge, sous teinte verte, sous teinte brune et sous teinte jaune, pour des superficies respectives de un are vingt-neuf centiares soixante dixmillièmes; trente centiares soixante dixmillièmes; un are trente centiares vingt dixmillièmes et six ares onze centiares vingt dixmillièmes.

2. — Les comparants d'autre part, constitués en association momentanée sous la dénomination « ASSOCIATION MOMENTANEE PLACE SAINT JOSSE » ont conçu le projet d'édifier sur les biens prédécrits un vaste complexe immobilier.

L'établissement des plans et la direction des travaux

Architectes, Province du Brabant, demeurant à Ixelles, 22, rue Darwin.

4. — Les comparants d'autre part ont fait établir un cahier des charges contenant la description des matériaux, ainsi qu'une description générale des travaux, dont un exemplaire sera déposé au rano des minutes du

5. — Les comparants déclarent que les biens prédécrits sont compris dans le plan particulier d'aménagement pour cause d'utilité publique, adopté par le Conseil Communal de Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante-deux, et approuvé par l'Arrêté Royal du vingt-six mars mil neuf cent soixante-trois, et que l'autorisation de bâtir a été délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la dite Commune, les vingt-six septembre mil neuf cent soixante-six et vingt-quatre juillet mil neuf cent soixante-huit.

6. — Les comparants ont décidé, dans le but d'opérer la division horizontale de la dite propriété, de placer les biens décrits sub 1. ci-avant, ainsi que l'immeuble à édifier, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et de le doter d'un statut immobilier.

### DECLARATION PREALABLE A DIVISION.

Cet exposé fait, les comparants, représentés comme dit est, Nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer les biens prédécrits ainsi que l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en application de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577bis du Code Civil.

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

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

### CHARTRE DE L'IMMEUBLE.

Dans le but de régler cette division de la propriété les comparants représentés comme dit est, ont établi en date de ce jour un règlement général de copropriété qui détermine les parties communes et les propriétés privées, règle l'administration de l'immeuble, la répartition des charges et recettes, les réparations et travaux, l'assurance, l'occupation de l'immeuble et son éventuelle reconstruction.

Les comparants Nous ont présentement remis pour être annexés aux présentes, les documents suivants :

a) L'origine de propriété trentenaire du terrain sur lequel sera édifié le complexe immobilier (annexe 1 — une pièce) ;

b) La description générale des bâtiments (annexe 2 — une pièce) ;

c) Le règlement général de copropriété (annexe 3 — une pièce) ;

d) Le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes (annexe 4 — une pièce) ;

e) Les différents plans (annexe 5 — quatorze pièces) :

— Première pièce : le plan du troisième sous-sol (deuxième niveau de parking) ;

— Deuxième pièce : le plan du deuxième sous-sol (premier niveau de parking) ;

— Troisième pièce : le plan du sous-sol intermédiaire ;

— Quatrième pièce : le plan du rez-de-chaussée ;

— Cinquième pièce : le plan de la mezzanine (niveau plus 1) ;

— Sixième pièce : le plan du deuxième étage ;

— Septième pièce : le plan du troisième étage ;

— Huitième pièce : le plan du quatrième étage et des étages cinq à vingt-trois ;

— Neuvième pièce : le plan de l'étage technique ;

— Dixième pièce : la coupe ;

— Onzième pièce : la façade Est (rue Willems) ;

— Douzième pièce : la façade Nord ;

— Treizième pièce : la façade Ouest ;

— Quatorzième pièce : la façade Sud.

Ces divers documents signés « ne varietur » par les comparants, représentés comme dit est, demeureront ci-annexés, après avoir été revêtus de la mention d'annexe et paraphés par le Notaire soussigné.

Ils forment avec le présent acte la charte de l'immeuble à laquelle viendront s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement général de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Les obligations de la Charte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes en quelque mains qu'ils passent et opposables à tous par la transcription à la Conservation des Hypothèques.

Les comparants, représentés, comme dit est, Nous ont ensuite déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions que ceux-ci renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici intégralement reproduites.

Ces documents sont complétés par le cahier général des charges régissant la vente des locaux privatifs dans le complexe « PACIFIC » avec description des travaux et des matériaux à mettre en œuvre, qui sera déposé au rang des minutes du Notaire soussigné immédiatement après les présentes.

En cas de divergence entre les documents annexés aux présentes et ce cahier général des charges, c'est celui-ci qui fera foi.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription des présentes.

#### CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le Notaire soussigné atteste et certifie, au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude de l'identité de telle qu'elle est établie ci-dessus.

#### ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs susindiqués.

#### DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Et lecture faite, les parties, représentées comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré quatre rôles trois renvois à Schaerbeek 1 le 8 octobre 1968, volume 49, folio 28, case 4. Reçu cent cinquante francs.

Suivent les annexes

**« PACIFIC »**

Complexe immobilier  
à SAINT-JOSSE-TEN-NOODE (Bruxelles)  
Place Saint-Josse

**CHARTRE DE L'IMMEUBLE**

Annexe 1.

**ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE DU TERRAIN  
SUR LEQUEL SERA EDIFIE  
LE COMPLEXE IMMOBILIER « PACIFIC »**



SECRET



# « PACIFIC »

Complexe immobilier  
à SAINT-JOSSE-TEN-NOODE (Bruxelles)  
Placé Saint-Josse

## CHARTRE DE L'IMMEUBLE

Annexe 2

### DESCRIPTION GENERALE DES BATIMENTS

#### Chapitre I

##### DESCRIPTION DU COMPLEXE EN GENERAL

1. — Le complexe immobilier « PACIFIC » sera édifié sur l'îlot sis à Saint-Josse-ten-Noode, délimité par la place Saint-Josse, la rue Willems, la rue Debruyne et la rue de la Pacification.

2. — Le terrain constituant l'assiette du complexe tout entier a une superficie d'après mesurage de trente-quatre ares quarante-neuf centiares vingt décimilliaires.

Au niveau des sous-sols, deux niveaux de parkings sont construits partiellement sous la voirie publique, ainsi qu'il est dit dans l'acte de base du complexe.

3. — Le complexe comprend différents Groupes :

- Le Groupe I : les appartements ;
- Le Groupe II : les magasins de la Tour ;
- Le Groupe III : les parkings.
- Le Groupe IV : le Triangle.

Dans le chapitre II ci-après, la description du Triangle est donnée à titre purement indicatif.

4. — Le complexe immobilier « PACIFIC » comprend deux niveaux de sous-sols, un sous-sol intermédiaire, le rez-de-chaussée, un niveau mezzanine (niveau plus un) et vingt-deux étages (niveaux plus deux à plus vingt-trois) en dessous de l'étage technique.

Ainsi qu'il résulte des plans du complexe, annexés à l'Acte de Base, les différents niveaux de l'immeuble couvrent soit totalement, soit partiellement l'assiette de celui-ci.

5. — Le complexe « PACIFIC » comprend des propriétés privatives distinctes, placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée (propriété horizontale), auxquelles sont rattachées, à titre d'accessoire inséparable, un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes ; le tout dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577bis du Code Civil.

Ces parties communes sont elles-mêmes divisées en parties communes générales et parties communes particulières.

6. — La description détaillée qui va suivre est une lecture des plans dressés par Monsieur Michel BARBIER, architecte demeurant à Bruxelles 5 (Ixelles), inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes, Province de Brabant.

Ces plans portent les numéros 078-079-080-081-082-083-084-086-089-090-091-092-093-094.

7. — Cette description, pas plus que l'appellation elle-même de « PACIFIC » n'ont rien d'immuable.

#### Chapitre II

##### DESCRIPTION DETAILLEE PAR NIVEAU

###### Section I

###### Les sous-sols (niveaux moins trois et moins deux)

Il existe deux niveaux de sous-sols (outre le sous-sol intermédiaire dont question ci-après), constituant le Groupé III (les parkings).

###### A. — TROISIEME SOUS-SOL (Niveau moins trois).

1. — Les parties privatives de ce niveau comprennent :

— Cent soixante-huit emplacements pour voitures numérotés de 156 à 274 et de 276 à 324. Ainsi qu'il résulte du plan, ce parking comprend des emplacements pour grandes, moyennes et petites voitures ;

— Seize caves numérotées C3 à C18 ;

— Le tank à essence dépendant de la station-service du rez-de-chaussée (Groupé IV).

2. — Les parties communes comprennent :

— Parties communes générales : les réduits contenant les pompes et le réservoir de drainage ; les réduits « appel d'air frais » et « extraction air vicié » ;

— Parties communes particulières aux Groupes I, II et III : les deux escaliers avec les cages d'escaliers et les sas ;

— Parties communes particulières au Groupe III : les espaces correspondant à la projection de la trémie des ascenseurs numéros 1 à 4 ;

Deux locaux de nettoyage ; l'ascenseur numéro 5 avec sa trémie et le sas ;

Les rampes d'accès pour voitures avec les aires de manœuvre ; les dégagements.

###### B. — DEUXIEME SOUS-SOL (Niveau moins deux).

1. — Les parties privatives de ce niveau comprennent :

— Cent cinquante-deux emplacements pour voitures numérotés de 1 à 83, de 86 à 105 et de 107 à 155 ; ainsi qu'il résulte du plan, ce parking comprend des emplacements pour grandes, moyennes et petites voitures ;

— Deux caves numérotées C1 et C2 ;

— Deux réduits numérotés R1 et R2 ; ce niveau donne en outre accès aux réduits R3 et R4 au niveau intermédiaire ;

— Le tank à essence dépendant de la station-service du rez-de-chaussée (Groupe IV).

2. — Les parties communes comprennent :

— Parties communes générales : les réduits « chambre de disconnection » et les gaines « extraction air vicié » et « appel air frais ».

— Partie commune particulière au Groupe I : les fosses de secours des ascenseurs n° 1 à 4 (un à quatre);

— Parties communes particulières aux Groupes I et II : les deux locaux « voitures d'enfant »;

— Parties communes particulières aux Groupes I, II et III : les deux escaliers avec les cages d'escaliers et les sas;

— Parties communes particulières au Groupe III : les rampes d'accès pour voitures avec les aires de manœuvre; les dégagements, l'ascenseur numéro 5 avec sa trémie et son sas.

## Section II

### Le sous-sol intermédiaire (niveau moins un)

Le sous-sol intermédiaire comprend :

1. — Parties privatives :

— Cinq locaux susceptibles d'être rattachés à titre de locaux de dépendances aux magasins correspondants du rez-de-chaussée, numérotés 7, 8, 9, 11 et 14 (sept, huit, neuf, onze et quatorze), mais possédant les quotités indivises indépendantes de ces magasins, et en outre un local réservé, situé à gauche du local de dépendance numéro 7; ces locaux font partie du Groupe II (Les Magasins);

— Deux réduits numérotés R3 et R4, faisant partie du Groupe III (Les Parkings).

2. — Parties communes :

— Parties communes générales : la cabine à haute tension et la cabine haute tension abonnés, la station de pompage, la cabine de détente gaz, un local réserve à gauche et les locaux réservés aux combustibles pour chauffage;

— Parties communes particulières aux Groupes I, II et III : les escaliers avec les cages d'escaliers et les sas;

— Parties communes particulières au Groupe I : les fosses des ascenseurs numéros 1, 2, 3 et 4.

— Parties communes particulières au Groupe III : l'ascenseur numéro 5 (cinq) avec sa trémie.

## Section III

### Le rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée comprend :

1. — Parties privatives :

Ces parties privatives se répartissent entre les Groupes II et IV.

## GROUPE II.

Le Groupe II (Les magasins de la Tour) comprend vingt-sept magasins, numérotés de 1 (un) à 27 (vingt-sept) et l'auvette à journaux dans le hall.

## GROUPE IV.

Le Groupe IV (Le Triangle) se composera notamment d'une station-service comprenant l'îlot des pompes à essence et l'aire de pompage, avec les locaux de dépendances.

Pour le surplus, le Groupe IV comprendra un certain nombre de locaux à usage commercial dont la configuration et la destination restent à déterminer, la configuration figurant au plan annexé à l'acte de base étant donnée à titre purement indicatif.

2. — Parties communes :

— Parties communes générales : les trottoirs privés avec les zones de recul et les zones vertes, le bureau de gérance.

— Partie commune particulière aux Groupes I et II : l'aire de manœuvre du quai de déchargement.

— Parties communes particulières aux Groupes I et III : les entrées à front de la rue Willems et de la Galerie couverte; les halls d'entrée et les escaliers de communication entre ceux-ci.

— Parties communes particulières au Groupe I : les locaux des boîtes aux lettres, les ascenseurs numéros 1 à 4 avec leur trémie.

— Parties communes particulières au Groupe III : les rampes d'accès aux parkings des deuxième et troisième sous-sols, l'ascenseur numéro 5 avec sa trémie.

— Parties communes particulières au Groupe IV : les parties communes de ce groupe seront déterminées dans un acte de base complémentaire ultérieur.

— Parties communes particulières aux Groupes I, II et III : les deux escaliers de la Tour, avec les cages d'escaliers et les sas.

— Parties communes particulières aux Groupes II et IV : la galerie couverte intérieure.

## Section IV

### Le niveau « mezzanine » (niveau plus un)

Le niveau mezzanine comprend :

1. — Parties privatives :

Ces parties privatives se répartissent entre les Groupes II et IV.

## GROUPE II.

Le Groupe II (les magasins de la Tour) comporte des locaux de dépendances rattachés aux magasins correspondants du rez-de-chaussée et communiquant avec ceux-ci par un escalier intérieur.

## GROUPE IV.

Le Groupe IV (Le Triangle) :

La configuration et la destination des locaux privatifs de ce niveau seront déterminées ultérieurement dans un acte de base complémentaire, la configuration de ce

niveau du Groupe IV figurant au plan annexé à l'acte de base étant donnée à titre purement indicatif.

## 2. — Parties communes :

— Parties communes particulières au Groupe I : les quatre ascenseurs numéros 1 à 4 avec leur trémie, seul l'ascenseur numéro 4 desservant ce niveau.

— Parties communes particulières aux Groupes I et II : les deux locaux des vide-ordures, les deux locaux de nettoyage, le quai de déchargement, la coursive technique.

— Parties communes particulières au Groupe III : la machinerie de l'ascenseur numéro 5.

— Parties communes particulières au Groupe IV : les parties communes de ce Groupe seront déterminées dans un acte de base complémentaire ultérieur.

— Parties communes particulières aux Groupes I, II, III et IV : la salle de réunion.

— Parties communes particulières aux Groupes II et IV : les machineries de la ventilation Galerie.

## Section V

### Le deuxième étage (niveau plus deux)

Le deuxième étage comprend :

#### 1. — Parties privatives :

##### GROUPE I.

Le Groupe I (les Appartements) comporte dix-sept appartements privatifs sis de gauche à droite en regardant la Tour du Triangle, savoir :

— A l'arrière, à front de la rue Willems : neuf appartements numérotés de 1 à 9 ;

— A l'avant, à front du Triangle : huit appartements, numérotés de 10 à 17.

#### 2. — Parties communes :

— Parties communes particulières au Groupe I : les deux locaux vide-ordures, les escaliers avec les cages d'escaliers, les paliers d'étage et les dégagements de la Tour ; les ascenseurs numéros 1 à 4 avec leur trémie.

## Section VI

### Le troisième étage (niveau plus trois)

Le troisième étage comprend :

#### 1. — Parties privatives :

##### GROUPE I.

Le Groupe I (les Appartements) comporte seize appartements privatifs sis de gauche à droite en regardant la Tour du Triangle, savoir :

— A l'arrière, à front de la rue Willems : huit appartements numérotés de 1 à 6 (l'appartement numéro 7 étant partie commune : appartement du concierge), 8 et 9 ;

— A l'avant : à front du Triangle : huit appartements numérotés de 10 à 17.

#### 2. — Parties communes :

— Parties communes générales : l'appartement numéro 7 réservé au concierge.

— Parties communes particulières au Groupe I : les paliers d'étage et les dégagements de la Tour ; les ascenseurs numéros 1 à 4 avec leurs trémies. Les deux locaux vide-ordures, les escaliers avec les cages d'escaliers.

## Section VII

### Le quatrième étage (niveau plus quatre)

Le quatrième étage comprend :

#### 1. — Parties privatives :

##### GROUPE I.

Le Groupe I comporte au quatrième étage douze appartements privatifs sis de gauche à droite en regardant la Tour du Triangle, savoir :

— A l'arrière, à front de la rue Willems : six appartements numérotés de 1 à 6 ;

— A l'avant, à front du Triangle : six appartements numérotés de 7 à 12.

#### 2. — Parties communes :

— Parties communes particulières au Groupe I les paliers d'étages et les dégagements ; les ascenseurs numéros 1 à 4 avec leur trémie, les deux locaux vide-ordures, les escaliers avec les cages d'escaliers.

— Parties communes particulières aux Groupes I, II et III : la toiture — terrasse couvrant partiellement le troisième étage.

## Section VIII

### Du cinquième au vingt-troisième étage (niveau plus cinq à plus vingt-trois)

Chacun de ces étages comprend :

#### 1. — Parties privatives :

##### GROUPE I.

Douze appartements privatifs sis de gauche à droite en regardant la Tour du Triangle, savoir :

— A l'arrière, à front de la rue Willems : six appartements numérotés de 1 à 6 ;

— A l'avant, à front du Triangle : six appartements numérotés de 7 à 12.

#### 2. — Parties communes :

— Parties communes particulières au Groupe I : les paliers d'étages et les dégagements, les ascenseurs numéros 1 à 4 avec leur trémie, les deux locaux vide-ordures, les escaliers avec les cages d'escaliers.

Section IX  
Etage technique

1. — Parties privatives :

**GROUPE I.**

La configuration et la destination des parties privatives de l'étage technique seront déterminées ultérieurement, dans un acte de base complémentaire.

2. — Parties communes :

— Parties communes générales : les locaux « chauffé », les deux locaux « réserve eau » et le groupe hydrophore.

— Parties communes particulières au Groupe I : les cabines contenant la machinerie des ascenseurs, les escaliers avec les cages d'escaliers.

L'acte de base complémentaire dont question ci-avant, pourra en outre établir des parties communes complémentaires.

Section X  
Toiture — Terrasse

Partie commune particulière aux Groupes I, II et III : la toiture-terrasse couvrant la Tour.

Chapitre III

DESCRIPTION PAR GROUPE

Comme il est dit ci-avant au Chapitre I, le complexe immobilier « PACIFIC » comprend quatre Groupes :

- GROUPE I : les Appartements,
- GROUPE II : les Magasins de la Tour,
- GROUPE III : les Parkings,
- GROUPE IV : le Triangle.

Section I — Groupe I

Les Appartements

Ce Groupe comprend les locaux privatifs du deuxième au vingt-troisième étage, ainsi que le cas échéant, les locaux privatifs qui seront édifiés au niveau de l'étage technique.

L'appellation de ce Groupe est caractérisée par son affectation à l'usage d'appartements, sans préjudice aux autres affectations qui seraient précisées à cet égard dans le règlement de copropriété.

Section II — Groupe II

Les Magasins de la Tour

Le Groupe II comprend les magasins du rez-de-chaussée de la Tour, d'où son appellation; mais il peut comprendre des locaux affectés à d'autres usages, comme précisé au Règlement de copropriété, tels que débits, show-rooms, bureaux etc.

Ces magasins peuvent comporter outre le local principal du rez-de-chaussée, des locaux de dépendance soit en sous-sol (sous-sol intermédiaire niveau moins

un), soit au niveau mezzanine (niveau plus un) avec lesquels ils sont reliés par un escalier intérieur privatif.

Section III — Groupe III

Les Parkings

Le Groupe III comprend les deuxième et troisième sous-sols (niveaux moins deux et moins trois) à usage de parkings privés ou publics, d'où l'appellation de ce Groupe.

Ces niveaux comportent en outre un certain nombre de caves et réduits.

Font également partie de ce Groupe, les deux réduits du sous-sol intermédiaire (niveau moins un), dont l'accès se fait par une trappe au deuxième sous-sol.

Section IV — Groupe IV

Le Triangle

Le Groupe IV comprend les niveaux supérieurs, à partir du rez-de-chaussée, de la partie triangulaire (d'où son appellation), sise à l'angle de la rue de la Pacification et de la rue Debruyn.

Ainsi qu'il est dit ci-avant, le Groupe IV comprend notamment au rez-de-chaussée une station-service avec ses locaux de dépendance.

Pour le surplus, comme il est dit ci-avant, le nombre d'étages ainsi que la configuration et la destination de ce Groupe, seront déterminés ultérieurement, dans un acte de base complémentaire.

Chapitre IV

MODIFICATIONS A LA DESCRIPTION ET AUX PLANS  
EXECUTION DES TRAVAUX

Indépendamment de la copropriété du sol et des parties de communauté générale, ces divers groupes de bâtiments sont, en principe, indépendants les uns des autres, sous réserve, bien entendu, des communautés et servitudes dont il sera question au Règlement général de Copropriété.

Ils peuvent être construits simultanément ou même successivement; dans cette seconde hypothèse, les propriétaires et occupants des locaux construits après les autres, même s'ils sont déjà en exploitation, devront supporter les inconvénients pouvant résulter de cet état de choses sans pouvoir prétendre à charge de qui que ce soit à une indemnité ou diminution de loyer et cela quelles que soient l'importance et la durée des travaux en cours.

En contrepartie, l'entrepreneur chargé des travaux devra prendre toutes dispositions nécessaires pour réduire au minimum les inconvénients pouvant résulter des travaux et de la durée de ceux-ci.

Il résulte de ce qui précède que la description, objet des chapitres I, II et III et les plans sur lesquels elle est fondée n'ont rien de définitif.

Seules sont immuables la configuration du local vendu telle qu'elle sera établie ne varietur au plan particulier qui sera annexé à chaque acte de vente ou au plan type auquel il sera référé dans cet acte.

La composition et la configuration des parties privatives et des parties communes n'a, pour le surplus, rien de définitif; elle pourra être modifiée, même en cours de construction, en exécution des principes arrêtés ci-avant, de ceux précisés au Cahier général des Charges

régissant la vente, des règlements des autorités compétentes ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière du complexe et des différents groupes qui le composent, les quotités respectives dans les parties communes des locaux ainsi modifiés, étant adaptées en conséquence.

C'est ainsi que l'Association momentanée Place Saint-Josse aura notamment le droit, sans que cette énumération soit limitative :

- a) De créer aux sous-sols, des caves ou réduits supplémentaires, dont la superficie pourra être prélevée sur les parties communes ;
- b) De réunir deux ou plusieurs caves pour en faire une grande cave ou un réduit ;
- c) De transformer les emplacements pour voitures en caves ou en réduits ;
- d) D'aménager au troisième sous-sol, les espaces correspondant à la projection de la trémie des ascenseurs numéros 1 à 4 (partie commune) en caves ou réduits privatifs ;
- e) De diviser les réduits du deuxième sous-sol et du sous-sol intermédiaire en un certain nombre de caves ;
- f) De réunir deux ou plusieurs flats et/ou appartements pour n'en faire qu'un seul appartement, de transférer un ou plusieurs locaux d'un flat ou d'un appartement à un autre, de diviser un appartement pour en faire des flats, et d'une façon générale de modifier la configuration des flats, appartements et autres locaux telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés, la répartition des quotités dans les parties communes étant, le cas échéant, modifiée en conséquence ;
- g) De rendre privatifs les paliers et halls d'étages à certains niveaux ;
- h) D'aménager tout ou partie des plates-formes et toitures en terrasses dont la jouissance privative et exclusive pourra être rattachée à un ou plusieurs appartements ou niveaux déterminés ;
- i) De clôturer les emplacements pour voitures au sous-sol pour en faire des boxes ou autres locaux privatifs.

En outre, ainsi qu'il est précisé ci-avant, la Tour pourra comprendre des locaux privatifs au niveau de l'étage technique et le Triangle un certain nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée.

La répartition des quotités dans les parties communes du Groupe I prévoit d'ailleurs un certain nombre de quotités destinées à être affectées à ces locaux de l'étage technique qui pourra le cas échéant être divisé horizontalement en deux niveaux, dont les locaux du niveau inférieur pourront être rattachés aux appartements du vingt-troisième étage pour former avec ceux-ci des appartements du type « duplex » ; pour le cas où ces locaux de l'étage technique ne pourraient être édifiés, l'Association momentanée Place Saint-Josse pourra soit répartir les quotités entre d'autres locaux du Groupe I dont elle resterait propriétaire, soit supprimer ces quotités, par modification du dénominateur des quotités dans les parties communes générales de l'ensemble du complexe.

La répartition des 4.000 quotités afférentes au Groupe IV seront réparties entre les divers locaux qui le composeront ultérieurement, soit dans un acte de base complémentaire, soit dans les actes de vente, lorsque la configuration, l'affectation et le nombre de niveaux de ce Groupe seront définitivement arrêtés.

Les membres de l'Association momentanée Place Saint-Josse seront habilités à signer seuls les actes qui seraient établis en vertu des dispositions qui précèdent, sans l'intervention des copropriétaires du complexe.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du complexe était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable aux membres de l'Association momentanée ou à l'un d'eux de les représenter à la signature de ces actes.

Signer « ne-varietur ».

Suivent les signatures.

Enregistré onze rôles trois renvois à Schaerbeek 1 le 8 octobre 1968, volume 7, folio 45, case 11. Reçu cent cinquante francs. Le Receveur a/i (s) A. BERGER.

# « PACIFIC »

Complexe immobilier  
à SAINT-JOSSE-TEN-NOODE (Bruxelles)  
Place Saint-Josse

Annexe 3

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Chapitre I

### EXPOSE GENERAL

1. Le Complexe immobilier « PACIFIC » est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, dans le cadre de la loi du 8 juillet 1924 formant l'article 577bis du Code Civil.

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

3. Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans la loi précitée et plus spécialement dans le § 11 de cette loi.

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

Toujours dans le cadre de l'article 577bis du Code Civil qui est supplétif de la volonté des parties et qui restera d'application pour les cas où il n'y aurait pas été autrement pourvu, le présent règlement traitera de la conservation de l'immeuble (administration — répartition des charges et recettes communes — travaux et réparations — occupation de l'immeuble — assurances) et de la reconstruction éventuelle de l'immeuble.

5. Les obligations qu'il édicte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes, en quelques mains qu'ils passent, et opposables à tous par la transcription à la Conservation des hypothèques.

6. Ce règlement peut être modifié dans les conditions qu'il détermine; l'unanimité des copropriétaires ne sera nécessaire que lorsqu'il s'agira de modifier la répartition des quotités dans les choses communes, entre les différents groupes. S'il s'agit de modifier les quotités au sein d'un seul groupe, il suffira d'obtenir l'unanimité des copropriétaires de ce groupe.

7. Ce Règlement général pourra être complété par des règlements particuliers aux divers groupes qui composent ce complexe ou même par des règlements généraux complémentaires s'appliquant au complexe tout entier.

### Chapitre II

#### UNITE ARTISTIQUE DU COMPLEXE DENOMINATION

##### Article premier. — Architecte de l'immeuble.

L'architecte du complexe est l'auteur des plans, Monsieur ou de l'Orateur l'émou-

Si l'exercer sa fonction pour une cause quelconque, il sera pourvu à son remplacement par les soins de la gérance.

L'architecte du complexe a une mission générale de maintien et de sauvegarde de l'unité artistique du « PACIFIC »; il doit veiller également à ce que la solidité des bâtiments, leur conservation et par voie

de conséquence la sécurité de leurs occupants ne puissent être compromises par le fait des copropriétaires ou de leurs ayants droit; Le Conseil de Gérance sera tenu à cet égard de saisir l'architecte des faits des copropriétaires, sans retard et par écrit.

Pour permettre à l'architecte du complexe d'accomplir efficacement cette double mission, aucune modification à l'aspect extérieur du complexe ou susceptible de compromettre sa solidité ne pourra être entamée sans avoir reçu son autorisation préalable et écrite.

L'architecte du complexe puise dans les présentes dispositions le pouvoir de faire arrêter ou démolir tous les travaux entrepris ou exécutés en méconnaissance de la règle établie ci-avant. Ses décisions seront guidées par l'unique préoccupation de l'intérêt général du « PACIFIC » sans pouvoir porter atteinte aux droits acquis par les copropriétaires.

##### Article 2. — Dénomination du complexe.

L'Association momentanée Placé Saint-Josse se réserve le droit de modifier la dénomination du complexe et le remplacer par une autre dénomination de son choix.

Elle portera toute décision qu'elle aura prise dans ce domaine à la connaissance de tous les intéressés, dans le plus bref délai.

##### Article 3. — Style et harmonie.

Aucune décision pouvant avoir une incidence quelconque sur le style ou l'harmonie du complexe ne pourra être prise qu'avec l'accord de l'architecte et celui de la gérance.

Il en sera notamment ainsi de l'aspect architectural du « PACIFIC » en ce compris la décoration et l'éclairage, les portes d'entrée, les vitrines et contre-vitrines, les fenêtres et de façon générale de toutes les parties d'un local privatif visibles de l'extérieur et cela même en ce qui concerne la peinture.

### Chapitre III

#### PROPRIETE PRIVATIVE — COPROPRIETE

##### Article 4. — Principe.

Comme il est dit au Chapitre I, l'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

### Section I

#### Propriété privative

##### Article 5. — Composition des parties privatives.

Le « PACIFIC » est un complexe de bâtiments comprenant quatre groupes distincts et désignés comme suit :

- Groupe I : les Appartements,
- Groupe II : les Magasins de la Tour,
- Groupe III : les Parkings,
- Groupe IV : le Triangle.

Ces Groupes sont en principe indépendants les uns des autres sous réserve des communautés et servitudes dont il sera question ci-après; leur construction peut être simultanée mais elle peut aussi être successive à plus ou moins longue échéance.

La détermination des parties privatives est donnée à titre indicatif dans la « Description générale des bâtiments » et aux divers plans annexés au présent Règlement.

L'Association momentanée Place Saint-Josse peut, sous le contrôle et la direction de l'architecte de l'immeuble, même au cours des travaux, changer la composition des parties privatives pour autant qu'elle respecte les droits acquis par des copropriétaires, l'aspect et la destination de l'ensemble des locaux du « PACIFIC ».

L'emplacement et la configuration des parties privatives vendues ne seront définitivement arrêtés que dans les actes de vente auxquels demeurera annexé chaque fois un plan particulier ou qui se référeront à un plan type.

Les parties privatives sont désignées dans le présent Règlement par le terme générique « local privatif ».

#### Article 6. — Etendue de la propriété privative.

La détermination des choses privées peut être fondée sur le critère suivant : tout ce qui est affecté à l'usage privé d'un propriétaire est privé; autrement dit, sont de propriété privative toutes les choses qui ne sont pas affectées à l'usage commun.

Dans le cadre de ce principe, sont choses privées : le plancher, parquet ou revêtement du sol, le revêtement (plafonnage du plafond; les enduits et revêtements des murs avec le plafonnage et la décoration intérieure; les cloisons intérieures avec leurs portes; les fenêtres et porte-fenêtres sur la voie publique ou sur cour, avec leur garde-corps s'il en existe; les stores et persiennes; les parties vitrées des portes et fenêtres; les portes palières; les vitrines; les installations électriques et sanitaires particulières; les canalisations et radiateurs du chauffage central (sous réserve de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de l'installation générale; le revêtement des terrasses et balcons, dans la mesure où la jouissance en est privative; de façon générale, tout ce qui est à l'usage personnel et exclusif d'un propriétaire, à l'intérieur du local privatif ou même à l'extérieur de ce local comme par exemple les compteurs particuliers et les canalisations particulières des eaux — gaz — électricité — téléphone — téléphonie sans fil — parlophone — ouvre-portes, etc.).

#### Article 7. — Droits sur les choses privées.

##### § 1. — Parties privatives proprement dites.

a) Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son local privatif dans les limites fixées par le présent Règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, dépendances comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les autres parties communes et les locaux des autres copropriétaires, sous réserve de ce qui est dit ci-avant de l'intervention de l'architecte de l'immeuble.

b) Il est interdit aux copropriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer au paragraphe suivant.

c) Le ou les copropriétaires de locaux contigus, au même niveau ou à des niveaux différents, peuvent à tout moment changer à leur gré la composition de leurs locaux privatifs à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées la totalité des quotités dans les parties et les dépenses communes attribuées aux locaux primitifs. Cette transformation pourra se faire sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble sans devoir recourir aux formalités prescrites par le paragraphe suivant, pour autant bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

Cette autorisation existe même si les locaux à réunir font partie de groupes différents.

##### § 2. — Parties communes à l'intérieur d'un bien privatif.

Les travaux de modification à des parties communes à l'intérieur d'un bien privatif ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des voix.

Le coût de ces travaux incombera au copropriétaire qui les fait exécuter, sauf autorisation contraire de l'Assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

Le tout sous réserve de ce qui a été dit ci-avant de l'intervention de l'architecte de l'immeuble.

##### § 3. — Téléphone - T.S.F. - Télévision - Radiodistribution.

Le téléphone peut être installé dans les parties privatives; il en est de même des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision. Le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T.S.F. ou la télévision ou des tubes spéciaux pour le téléphone, la radiodistribution ou la télédistribution, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre mais qui serait de caractère privé.

Il est précisé qu'en ce qui concerne la télévision, les copropriétaires devront obligatoirement se servir soit de l'antenne collective, soit du système de télédistribution, à l'exclusion de toute antenne apparente de la rue, de caractère privé.

##### § 4. — Mitoyennetés.

Les hourdis, murs et cloisons séparant des locaux privatifs — s'ils ne sont pas de communauté générale — c'est-à-dire « portant » sont mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Il en est de même des hourdis et murs séparant des locaux de groupes différents.

##### § 5. — Biens de dépendance.

Il existe dans le complexe « PACIFIC » des locaux privatifs auxquels peuvent être rattachées des quotités dans les parties communes mais qui ont le caractère de dépendances d'autres éléments privatifs.

Ces biens de dépendance ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'autres biens dans le complexe.

Il en est notamment ainsi des caves ou des locaux du sous-sol intermédiaire et du niveau mezzanine qui ne sont accessibles que par d'autres locaux privatifs de l'immeuble.

##### § 6. — Terrasses-balcons; toitures-terrasses; jouissance privative; aménagements publicitaires.

1. Les terrasses devant les appartements sont en principe choses communes mais la jouissance privative

et exclusive de ces terrasses appartient aux locaux qu'elles desservent. Les occupants des locaux desservis devront en cas d'intérêt commun laisser à tout service public et en cas d'incendie à toute autre personne, le libre accès à ces terrasses.

Le revêtement de ces terrasses est chose privée et son entretien incombe au local privatif qui en a la jouissance.

2. La toiture-terrasse surmontant la Tour et le Triangle de même que les toitures-terrasses aux étages inférieurs comme par exemple celles surmontant en partie le troisième étage sont choses communes.

L'Association momentanée Place Saint-Josse se réserve, en ce qui concerne ces terrasses, soit d'y placer et exploiter toutes installations à caractère publicitaire, soit d'en rattacher la jouissance privative et exclusive à tel ou tel élément privatif déterminé, soit d'y créer un ou plusieurs locaux privatifs.

#### A. — Aménagement publicitaire

Le droit d'exploiter sur ces terrasses des aménagements publicitaires quelconques pourra être exercé par l'Association momentanée Place Saint-Josse elle-même ou concédé par elle à des tiers. La publicité ne pourra cependant être faite pour une marque concurrente à celle exploitant la station-service prévue dans le Groupe IV.

Les installations dont il s'agit seront placées aux frais et risques exclusifs de celui qui les installera, conformément aux règles de l'art et de façon à éviter tout danger et toute nuisance pour les occupants de l'immeuble et spécialement pour ceux des étages au-dessus desquels elles seront établies.

L'installateur de ces aménagements assurera l'entière responsabilité de ces installations à tous points de vue : notamment en ce qui concerne les accidents, l'incendie, etc. ; il supportera personnellement tout supplément de charges que l'existence de ces installations pourrait entraîner pour le complexe tout entier ou pour le Groupe dont elles dépendront, comme par exemple la majoration de la prime d'assurance incendie.

Au point de vue électricité, ces installations seront branchées sur des compteurs distincts de ceux de l'immeuble, compteurs dont le branchement, la location et la consommation incomberont exclusivement aux exploitants.

Les plans de ces diverses installations devront recevoir l'agrément préalable de l'architecte de l'immeuble et de toutes les autorités compétentes.

#### B. — Jouissance privative et exclusive

Les toitures-terrasses dont la jouissance privative et exclusive sera rattachée à certains locaux privatifs déterminés pourront recevoir n'importe quelle affectation compatible avec le standing général du complexe et les règlements des autorités compétentes (comme par exemple jardins privés ou affectés à une exploitation commerciale — terrasses de débits ou restaurants, etc.).

L'attribution de la jouissance privative et exclusive de tout ou partie de ces terrasses entraîne pour son bénéficiaire les obligations corrélatives suivantes :

— Celle de procéder, à ses frais, à l'aménagement de la terrasse sur laquelle s'étendra son droit privatif et exclusif ;

— Celle d'assurer son entretien en ce compris les grosses réparations ;

— Celle enfin de prendre les mesures utiles pour éviter tous dégâts que pourrait occasionner l'exercice de son droit, notamment aux constructions en dessous

de la terrasse et, le cas échéant, de répondre des dégâts occasionnés du chef de cette jouissance.

#### § 7. — Aménagements publicitaires au rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée, l'Association momentanée Place Saint-Josse se réserve le droit de placer et d'exploiter toutes installations à caractère publicitaire, au niveau du rez-de-chaussée, sur les surfaces situées entre les colonnes longeant la rampe d'accès au parking le long de la rue Debruyn.

Les dispositions prévues au § 6, alinéa A ci-avant, relatives aux aménagements publicitaires sur les terrasses, seront d'application.

#### § 8. — Halls - Dégagements - Installations sanitaires

Les halls et dégagements desservant plusieurs locaux privatifs sont en principe communs comme il sera précisé ci-après.

Mais ils perdront ce caractère et seront susceptibles d'une jouissance privative dès le moment où tous les locaux desservis appartiendront à un même propriétaire, le critère d'usage commun cessant d'exister dans cette hypothèse.

### Section 2

#### Copropriété

##### Article 8. — Etendue de la copropriété.

Les choses affectées à l'usage commun des divers étages ou parties d'étages sont réputées communes dit le § 11 de l'article 577bis.

C'est ce critère d'affectation « à l'usage commun » qui est déterminant du caractère commun d'une chose ; seules les choses affectées à l'usage commun sont communes : toutes les autres choses sont privées.

##### Article 9. — Parties communes générales - Parties communes particulières.

Il existe deux sortes de parties communes :

— Les parties communes générales : qui ressortissent à l'ensemble du complexe ;

— Les parties communes particulières : qui ressortissent à chacun des groupes en particulier, à un ou plusieurs de ces groupes ou à une ou plusieurs parties de ces groupes.

Les parties communes appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont rattachées, à titre d'accessoires, aux divers locaux privatifs à concurrence d'une fraction déterminée.

##### Article 10. — Parties communes générales.

C'est la notion de service ou d'utilité à l'ensemble du complexe qui sert de critère pour déterminer si une partie commune est générale ou particulière ; en cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'architecte de l'immeuble.

Sont notamment parties communes générales : le terrain constituant l'assiette de l'immeuble, en ce compris les volumes affectés aux parkings en dessous de la voirie ; tout ce qui regarde l'ossature du bâtiment, savoir : les fondations, les colonnes, les poutres en béton armé ; les gaines et souches des cheminées de chauffage, aérage et autres pour autant qu'elles soient générales ; le réseau général d'égouts, comprenant les

chutes et ventilations principales aériennes ou souterraines; les conduites et canalisations générales de toutes natures (eau — gaz — électricité — chauffage central) avec leur machinerie; les locaux d'administration générale; de façon générale, toutes les choses qui ne sont pas de communauté particulière ou privatives mais qui sont au contraire communes d'après la loi ou les usages, pour autant qu'elles servent à l'ensemble du complexe et des divers Groupes qui le composent indistinctement.

#### Article 11. — Parties communes particulières.

Les parties communes particulières sont, au contraire, des parties communes servant à l'usage exclusif d'un seul Groupe du bâtiment.

Ce sont, par exemple, les murs de façade, les ornements extérieurs des façades, fenêtres et terrasses; les halls, couloirs, dégagements, cages d'ascenseurs et d'escaliers servant à un Groupe déterminé; les installations particulières de chauffage, eaux froide, eau chaude, gaz, électricité, etc.; les raccordements des divers groupes aux conduites et canalisations générales; les chutes des vide-poubelles; les locaux des compteurs particuliers.

Des parties communes peuvent enfin être particulières à deux ou plusieurs groupes ou parties de deux ou plusieurs groupes.

La composition des parties communes, telle qu'elle est donnée à la Description générale des bâtiments n'a rien de définitif; elle pourra être modifiée même au cours des travaux en exécution des règlements des autorités compétentes ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière des divers locaux.

Seule est immuable la configuration des parties vendues, telle qu'elle résultera du plan annexé à l'acte de vente ou du plan type auquel cet acte se réfère.

#### Article 12. — Toitures-terrasses.

Les toitures-terrasses sont choses communes, sans préjudice à ce qui est dit ci-avant en ce qui concerne leur utilisation éventuelle à des fins privées.

Toutes les toitures-terrasses, quel que soit l'étage où elles se trouvent, sont de communauté générale.

#### Article 13. — Division en quotités; immutabilité de cette division.

Les parties communes aussi bien générales que spéciales sont divisées en quotités attribuées aux diverses parties privatives.

Cette attribution est acceptée par tous comme immuable et cela quelles que soient les modifications ultérieures des parties privatives par amélioration, embellissements, dégradation ou autrement.

Elles ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime de tous les copropriétaires.

#### Article 14. — Division des parties communes générales.

Les parties communes générales sont divisées en trente millièmes.

Ces trente millièmes sont répartis entre les divers groupes comme suit :

Groupe I : les Appartements . . .	21.000/30.000
Groupe II : les Magasins de la Tour .	3.500/30.000
Groupe III : les Parkings . . . . .	1.500/30.000
Groupe IV : le Triangle . . . . .	4.000/30.000
	<hr/>
	30.000/30.000

Cette répartition des quotités dans les parties communes générales entre les quatre Groupes est immuable; elle ne peut être modifiée que de l'accord unanime de tous les Groupes. Au sein de chaque Groupe, la répartition des quotités peut être modifiée s'il y a accord unanime des copropriétaires du Groupe intéressé.

#### Article 15. — Attribution des quotités dans les parties communes générales.

Chaque acte de vente déterminera la fraction de quotités dans les parties communes générales attribuées à l'élément privatif vendu. Mais en aucune façon l'ensemble des quotités attribuées aux divers éléments privatifs d'un Groupe ne pourra dépasser l'allocation ci-dessus prévue au profit de ce Groupe tout entier.

#### Article 16. — Division des parties communes spéciales.

Les quotités dans les parties communes générales attribuées à chacun des groupes sont elles-mêmes subdivisées au sein de chacun de ces Groupes entre les divers éléments qui le composent. C'est ainsi que les quotités réservées au Groupe I (les Appartements) sont subdivisées entre les divers locaux qui le composent et deviennent ainsi des quotités dans les parties communes spéciales au Groupe I (les Appartements).

Cette subdivision a lieu de façon à ne pas modifier le numérateur de la fraction de quotités dans les parties communes générales attribuées à un élément privatif : ce numérateur reste constant, qu'il s'agisse de parties communes générales ou de parties communes spéciales. Seul le dénominateur change : au dénominateur 30.000 est substitué le nombre global des quotités attribuées au groupe dont fait partie l'élément privatif envisagé.

#### Article 17. — Indivision forcée - Droits réels.

La propriété des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

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

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

#### Article 18. — Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

##### A. — GENERALITES.

L'Association momentanée Place Saint-Josse a été amenée fréquemment à établir à charge de l'un ou de d'autre des groupes au profit des autres et même dans chacun de ces groupes, sur certains éléments au profit des autres, un état de choses qui constituerait une servitude si les fonds appartenaient à des propriétaires différents.

Le présent Règlement général de copropriété opérant la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance dès la vente d'un local privatif à un tiers et trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 592 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi : des vues et jours; des communautés d'escaliers, ascenseurs, chauffage, ventilation, écoulement des eaux pluviales et résiduaires, chutes des vide-poubelles, conduites d'eau, gaz, électricité, téléphone, etc.; de l'utilisation des parties com-

munes pour l'éclairage, la ventilation, l'insonorisation de locaux privatifs; du passage et placement des tuyauteries, appareils et installations de toutes sortes nécessaires à l'exploitation d'un local; du placement de plaques indicatrices; du placement de tanks à mazout, de pompes pour eaux résiduaires, et de façon générale de toutes les communautés ou servitudes établies sur un groupe au profit des autres ou au sein d'un même groupe sur un élément au profit des autres, que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux. Cette notion de servitude peut même exister sur un élément d'un groupe au profit d'un élément d'un autre groupe.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront obligatoirement déferés à l'arbitrage de l'architecte de l'immeuble; ses décisions seront souveraines et à l'abri de tous recours, tant ordinaires qu'extraordinaires.

## B. — SERVITUDES DE PASSAGE.

1) Certains emplacements pour voitures des deuxième et troisième sous-sols (fonds servant) sont grevés, à titre perpétuel et gratuit, au profit des autres emplacements ainsi que des caves et réduits (fonds dominant), d'une servitude de passage pour piétons, à l'effet de permettre l'accès aux escaliers et ascenseurs ainsi qu'aux sorties du parking;

2) En outre, toujours aux niveaux des deuxième et troisième sous-sols, un certain nombre d'emplacements pour voitures sont enclavés par d'autres emplacements.

En conséquence, ces emplacements enclavés — ci-après énumérés — (fonds dominants) bénéficient à titre perpétuel et gratuit, à charge des emplacements ci-après énumérés (fonds servants) d'une servitude de passage pour piétons et véhicules à l'effet de permettre l'accès aux emplacements enclavés, savoir :

### a) Deuxième sous-sol :

Fonds servants :	Fonds dominants :
— Emplacement n° 5 grevé au profit de l'emplacement n° 4;	
— Emplacement n° 12 grevé au profit de l'emplacement n° 15;	
— Emplacement n° 17 grevé au profit de l'emplacement n° 18;	
— Emplacement n° 43 grevé au profit de l'emplacement n° 42;	
— Emplacement n° 46 grevé au profit de l'emplacement n° 45;	
— Emplacement n° 49 grevé au profit de l'emplacement n° 80;	
— Emplacement n° 50 grevé au profit de l'emplacement n° 81;	
— Emplacement n° 61 grevé au profit de l'emplacement n° 82;	
— Emplacement n° 52 grevé au profit de l'emplacement n° 83;	
— Emplacement n° 63 grevé au profit de l'emplacement n° 86;	
— Emplacement n° 64 grevé au profit de l'emplacement n° 87;	
— Emplacement n° 65 grevé au profit de l'emplacement n° 88;	

— Emplacement n° 66 grevé au profit de l'emplacement n° 89;	
— Emplacement n° 69 grevé au profit de l'emplacement n° 90;	
— Emplacement n° 70 grevé au profit de l'emplacement n° 91;	
— Emplacement n° 71 grevé au profit de l'emplacement n° 92.	

### b) Troisième sous-sol :

Fonds servants :	Fonds dominants :
— Emplacement n° 174 grevé au profit de l'emplacement n° 173;	
— Emplacement n° 181 grevé au profit de l'emplacement n° 184;	
— Emplacement n° 186 grevé au profit de l'emplacement n° 187;	
— Emplacement n° 212 grevé au profit de l'emplacement n° 211;	
— Emplacement n° 215 grevé au profit de l'emplacement n° 214;	
— Emplacement n° 218 grevé au profit de l'emplacement n° 249;	
— Emplacement n° 219 grevé au profit de l'emplacement n° 250;	
— Emplacement n° 220 grevé au profit de l'emplacement n° 251;	
— Emplacement n° 221 grevé au profit de l'emplacement n° 252;	
— Emplacement n° 224 grevé au profit de l'emplacement n° 253;	
— Emplacement n° 229 grevé au profit de l'emplacement n° 254;	
— Emplacement n° 232 grevé au profit de l'emplacement n° 255;	
— Emplacement n° 233 grevé au profit de l'emplacement n° 256;	
— Emplacement n° 234 grevé au profit de l'emplacement n° 257;	
— Emplacement n° 235 grevé au profit de l'emplacement n° 258;	
— Emplacement n° 238 grevé au profit de l'emplacement n° 259;	
— Emplacement n° 239 grevé au profit de l'emplacement n° 260;	
— Emplacement n° 240 grevé au profit de l'emplacement n° 261.	

Pour le cas où, faisant usage de la faculté prévue ci-après les propriétaires des emplacements enclavés clôtureraient ceux-ci pour en faire des caves ou réduits, c'est la servitude de passage pour piétons prévue sub 1) ci-avant qui sera d'application;

3) Sous réserve de ce qui est dit ci-dessous, les propriétaires ou occupants des emplacements grevés, ne pourront mettre aucune entrave à l'exercice de ces servitudes, les propriétaires ou occupants du fonds dominant, étant de leur côté responsable de tous dégâts occasionnés par leur fait aux véhicules stationnant sur les emplacements grevés.

Toutes les contestations qui pourraient surgir quant à l'exercice de ces servitudes seront tranchées souverainement et sans appel par le gérant.

Ces servitudes sont toutefois consenties sous réserve du droit pour les propriétaires des emplacements, en ce compris l'Association momentanée Place Saint-Josse, pour les emplacements dont elle restera propriétaire, de clôturer ceux-ci pour en faire des boxes, des caves ou réduits; ce droit de clôturer les emplacements devra toutefois être soumis préalablement à l'accord de l'architecte du complexe qui se prononcera souverainement et sans appel tant sur le principe de cloisonnement que sur les modalités de celui-ci.

#### Article 19. — Servitude de passage.

La galerie couverte du rez-de-chaussée est frappée comme fonds servant à titre perpétuel et gratuit d'une servitude de passage pour piétons, de jour et de nuit, au profit de l'ensemble des locaux privatifs composant le complexe « PACIFIC ».

### Chapitre IV

## ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

### Section première

#### Généralités

#### Article 20.

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

#### Article 21. — Des Assemblées.

Il existe deux sortes d'assemblées :

— Les Assemblées générales particulières à chaque groupe de bâtiments réunissent tous les copropriétaires de ce groupe ; elles sont compétentes pour toutes les questions d'intérêt commun particulières à un groupe ;

— L'Assemblée générale plénière réunissant les membres des bureaux des assemblées particulières ; elle est exclusivement compétente pour les dépenses et les travaux afférents aux parties communes générales telles que ces parties ont été définies ci-avant et pour toutes les questions d'intérêt général.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est ou non de la compétence de l'Assemblée générale, la décision sera prise par la gérance à laquelle est exclusivement réservé le droit de convoquer cette assemblée générale plénière.

Des Assemblées particulières à deux ou plusieurs groupes peuvent délibérer conjointement sur des questions d'intérêt commun à ces groupes.

#### Article 22. — Pouvoirs de l'Assemblée.

L'Assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires présents, représentés ou absents; l'assemblée générale, tous les copropriétaires du complexe « LE PACIFIC » indistinctement; l'assemblée particulière, tous les copropriétaires du groupe.

### Section deuxième

#### L'Assemblée générale particulière

#### Article 23. — Assemblée statutaire.

L'Assemblée particulière statutaire se tient d'office chaque année au lieu indiqué dans la convocation, le

premier mardi du mois de mars de chaque année à 14 heures pour le Groupe I, à 15 heures pour le Groupe II, à 16 heures pour le Groupe III, et à 17 heures pour le Groupe IV.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces lieux, jour et heures sont constants d'année en année.

Cette Assemblée a pour objet essentiel l'approbation des comptes du gérant.

#### Article 24. — Assemblée extraordinaire.

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

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant au moins un cinquième des parties communes.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'Assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires, dûment mandaté par tous ceux qui exigent la réunion dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

#### Article 25. — Convocation.

Sauf le cas d'urgence à motiver au procès-verbal de la réunion, les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée à la poste; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée par ce dernier.

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

#### Article 26. — Ordre du jour.

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

#### Article 27. — Composition.

L'Assemblée particulière se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédé par chacun d'eux.

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

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'Assemblée, le gérant sera tenu de la représenter et d'y voter en leurs lieux et places, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'Assemblée.

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

A l'exception du gérant et des personnes morales, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire; le mandataire ne peut, en tout état de cause représenter que des copropriétaires non présents.

Les époux peuvent d'office représenter leur conjoint, sans mandat.

Tout mandat devra être écrit et stipuler expressément l'ordre du jour à moins qu'il ne s'agisse d'un mandat général.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables — ces derniers, représentés comme de droit — soit à un usufruitier et à un nu-proprétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux Assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'Assemblée, à défaut de quoi, ces copropriétaires n'auront pas voix délibérative.

#### Article 28. — Président.

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

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

#### Article 29. — Bureau.

Le Bureau est composé du président et de deux assesseurs et, à défaut du président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

Le Bureau ainsi formé désigne un secrétaire, qui peut être pris hors de l'Assemblée ; ce secrétaire sera en principe le gérant.

Ce Bureau porte également le nom de Conseil de gérance, dont les attributions seront précisées ci-après.

#### Article 30. — Liste de présence.

Il est tenu une feuille ou une liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

#### Article 31. — Validité des délibérations.

L'Assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires du groupe sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

Si l'Assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle Assemblée sera convoquée dans le délai ci-avant réduit à cinq jours au moins et huit jours francs au plus avec le même ordre du jour et délibérera valablement quels que soient le nombre de copropriétaires présents et le nombre des quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

#### Article 32. — Nombre de voix.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

#### Article 33. — Majorités.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent Règlement.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée mais de l'unanimité des coproprié-

taires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf dans le cas d'une deuxième Assemblée, la première n'ayant pas réuni l'unanimité.

Lors de cette deuxième Assemblée réunie avec le même ordre du jour, dans le délai abrégé, les défaillants seront considérés comme consentant, 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.

De façon générale et sauf stipulation contraire, les décisions relatives à la jouissance des choses communes seront prises à la majorité simple des voix de groupe, celles relatives au gros-œuvre, au style et à l'harmonie de l'immeuble et celles modifiant le présent Règlement à la majorité des trois quarts des voix et celles modifiant la répartition des quotités dans les choses communes à l'unanimité des voix.

#### Article 34. — Registre des délibérations - Extraits.

Les délibérations de l'Assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial, signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande.

Lorsqu'elles modifient le présent Règlement ou la répartition des quotités dans les choses communes, les délibérations doivent être constatées dans un procès-verbal notarié soumis à la transcription.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement de celui-ci à l'endroit désigné par l'Assemblée pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde ; il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

#### Article 35. — Groupe, propriété d'un seul copropriétaire.

Si les quotités attribuées par le présent Règlement appartiennent à un seul propriétaire, celui-ci constituera un « Bureau » composé de trois membres, comme il est prévu ci-avant.

Ce Bureau, dans cette hypothèse, exercera à la fois les fonctions dévolues à l'Assemblée particulière et au Bureau proprement dit du Groupe et représentera celui-ci dans ses rapports avec la gérance, les autres groupes et leurs Bureaux et auprès de l'Assemblée générale plénière.

### Section troisième

#### L'Assemblée générale plénière

#### Article 36. — L'Assemblée générale plénière.

L'Assemblée générale plénière dont la compétence exclusive a été établie ci-avant se réunit sur convocation de la gérance qui a seule qualité pour la convoquer.

Elle se compose des membres du Bureau (président et assesseurs) de chacun des groupes qui en sont membres de droit ; la gérance y est également représentée avec voix consultative seulement si elle n'est pas membre de droit.

Sauf le cas d'urgence à motiver au procès-verbal de la réunion, la convocation contenant l'ordre du jour est adressée sous pli recommandé à la poste aux membres du Bureau de chaque groupe trente jours francs d'avance de façon à permettre à ceux-ci de réunir entretemps l'Assemblée particulière de leur groupe.

Cette Assemblée particulière réunie et délibérant comme prévu ci-avant sur les points portés à l'ordre du jour de l'Assemblée générale donnera mandat impératif à ses délégués de voter à cette Assemblée dans un sens déterminé.

L'Assemblée générale est présidée par le président du Groupe I, assisté des présidents des autres Groupes comme assesseurs; le Bureau est complété par un secrétaire qui est en principe le gérant.

Elle n'est valablement constituée que si tous ses membres sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Elle peut délibérer valablement, quel que soit le nombre des quotités dans les parties communes générales représentées. Les délégués de chaque groupe votent en bloc pour le nombre total des quotités dans les parties communes attribuées à leur groupe.

L'Assemblée générale plénière statutaire, qui a notamment pour objet l'approbation des comptes de la gérance, se réunit chaque année dans l'agglomération bruxelloise immédiatement après les Assemblées statutaires particulières; elle donne le quitus général à la gérance.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'Assemblée générale plénière est convoquée par la gérance, chaque fois que celle-ci le juge opportun ou lorsqu'elle en est requise par le Bureau d'un groupe au moins.

Pour le surplus, l'Assemblée générale plénière se réunit, délibère et décide en conformité aux usages dans les Assemblées délibérantes et aux règles arrêtées ci-avant pour l'Assemblée particulière pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans le présent article.

#### Section quatrième

#### La Gérance

##### Article 37. — Principe.

L'administration et la surveillance du complexe « PACIFIC », de même que l'exécution des décisions des Assemblées sont confiées à la gérance.

La gérance est composée de un ou plusieurs gérants choisis par l'Assemblée générale plénière parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Si la gérance est confiée à une personne morale, celle-ci désignera un organe dûment mandaté qui la représentera vis-à-vis des tiers et des copropriétaires; c'est cet organe qui est désigné dans le présent Règlement sous le nom de « le gérant ».

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités dans les parties communes générales en fait les fonctions; en cas d'égalité, ce droit est dévolu au plus âgé.

La mission de la gérance est salariée; le montant de sa rémunération est fixé par l'Assemblée générale plénière.

Dans l'accomplissement de cette mission, la gérance peut s'attacher les concours rémunérés qu'elle jugera indispensables (employés, surveillants, femme d'ouvrages, concierges, liftiers, chauffeurs, etc.) sous le contrôle des Conseils de gérance.

Elle peut également édicter des Règlements d'ordre intérieur ou de police intérieure, chaque fois qu'elle le jugera opportun ou que la nécessité s'en fera sentir.

##### Article 38. — Mission.

La gérance a une double mission.

**Mission de police intérieure** dans les accès, galeries et dégagements. Elle doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Elle pourra, dans ce but édicter un règlement obligatoire pour tous les occupants du complexe sur la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des magasins, cages d'escaliers et des ascenseurs, l'éclairage, etc.; elle pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

**Mission d'administration et d'entretien** s'étendant à toutes les parties communes. Elle doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) Veiller au bon entretien de l'immeuble : il en est notamment ainsi du nettoyage et balayage de la galerie couverte, de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs et de façon générale de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public; elle procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par le Conseil de gérance en l'Assemblée;

b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - distribution d'eau chaude et froide - enlèvement des immondices);

c) Engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien et d'assurance; le personnel employé par la gérance ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures, il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord de la gérance, aux frais et risques du copropriétaire intéressé;

d) Procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers du complexe tels par exemple l'installation de montres-contrôle de pointage pour le passage des surveillants; installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier; installations de bouches d'incendie; sorties de secours et extincteurs; placement de plaques indicatrices lumineuses ou non renseignant l'emplacement de certains locaux même privés lorsqu'elle le jugera nécessaire, etc.;

e) Désigner l'architecte de l'immeuble dans le cas où l'auteur des plans serait dans l'impossibilité d'exercer cette fonction;

f) Instruire les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ainsi que les contestations entre copropriétaires, faire rapport au Conseil de gérance et à l'Assemblée qui décidera des mesures à prendre; elle devra en cas d'urgence prendre elle-même toutes les mesures conservatoires nécessaires;

g) Souscrire tous contrats d'assurances;

h) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes;

i) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après;

j) Présenter trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier et, annuellement, aux Assemblées statutaires, les comptes généraux.

Le tout sous le contrôle et la surveillance des Conseils de gérance.

##### Article 39. — Gérance statutaire.

L'Association momentanée Place Saint-Josse se réserve le droit de désigner le premier gérant qui exercera la gérance dans les limites et avec les pouvoirs établis ci-avant.

Le gérant ainsi désigné par l'Association momentanée sera un « gérant statutaire » en ce sens que la gérance ne pourra lui être retirée que pour motif grave.

Section cinquième  
Le Conseil de gérance

**Article 40. — Conseil de gérance.**

Le Bureau de chaque Assemblée particulière constitué comme il est dit ci-avant et complété par le gérant — qui y assiste avec voix consultative à moins qu'il n'en soit déjà membre à un autre titre — forme le Conseil de gérance de chaque groupe. Ce Conseil n'existe qu'à l'échelon des groupes.

Il a pour mission la surveillance de la gestion du gérant, l'examen des comptes de celui-ci sur lesquels il fait rapport à l'assemblée particulière et la décision à prendre en ce qui concerne les réparations indispensables mais non urgentes.

Il doit veiller essentiellement à ce que les dépenses communes soient réduites dans toute la mesure du possible.

Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix. Pour le surplus, son fonctionnement est régi par les règles en usage dans les conseils d'administration des sociétés anonymes.

Chapitre V  
REPARTITION DES CHARGES  
ET RECETTES COMMUNES

Section première  
Généralités

**Article 41. — Principes.**

Les charges communes comprennent, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre dans le complexe « LE PACIFIC ».

Il y a des charges communes générales et des charges communes particulières suivant qu'elles sont relatives à l'ensemble du complexe ou à l'un des groupes de bâtiments; il peut même y avoir des charges communes relatives à plusieurs groupes du complexe.

Le principe de base est qu'une dépense doit être supportée par le groupe ou le bloc auquel elle profite.

C'est ainsi que doivent notamment être considérées comme :

**A. — CHARGES COMMUNES GENERALES**

- a) Les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales;
- b) Les frais d'administration générale;
- c) Les frais de chauffage pour autant qu'il soit général;
- d) Les primes d'assurances d'intérêt général.

**B. — CHARGES COMMUNES PARTICULIERES**

- a) Les frais d'entretien des parties communes particulières;
- b) Les primes d'assurances particulières à chaque groupe;
- c) Les frais de chauffage, pour autant qu'il soit particulier à un groupe; les frais des ascenseurs et autres

appareils pour autant qu'ils soient particuliers à un groupe;

d) Les frais de consommation et d'entretien de la distribution d'eau chaude et froide.

**Article 42. — Répartition.**

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.

La participation à ces dépenses est obligatoire pour tous les locaux indistinctement, sauf les exceptions établies ci-après.

Le propriétaire d'un local privatif est tenu au paiement de sa quote-part de dépenses avec stipulation de solidarité et d'indivisibilité entre ses ayants droit à tous titres; s'il existe plusieurs propriétaires indivis d'un local, la solidarité et l'indivisibilité seront de droit entre eux ainsi qu'entre usufruitier et nu-propriétaire.

Ce régime de répartition entre tous les copropriétaires a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autres que celles prévues ci-après.

L'Assemblée peut, à tout moment, décider l'installation d'un compteur particulier pour n'importe quel service (eau, gaz, électricité, chauffage, ventilation, distribution d'eau chaude) dans n'importe quel local privatif ou dans un groupe et ce aux frais du copropriétaire ou du groupe intéressé qui supportera, outre les frais d'installation et de location de ce compteur, la consommation individuelle.

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.

**Article 43. — Modifications - Difficultés.**

L'Assemblée peut, à tout moment, adopter à la majorité des trois quarts des voix, pour tous les services généraux, tout mode de répartition autre que celui arrêté dans le présent Règlement.

Toutes les difficultés qui pourraient naître en ce qui concerne la répartition des dépenses communes seront tranchées souverainement par la gérance qui prendra au préalable l'avis de l'architecte de l'immeuble et, le cas échéant, celui de l'installateur du service intéressé.

Section deuxième

Services généraux

**Article 44. — Service de nettoyage des parties communes - Eclairage.**

Le nettoyage des parties communes sera assuré par les soins de la gérance, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

La participation aux frais de nettoyage et d'éclairage de la galerie couverte est une dépense commune générale incombant à tous les groupes; à moins que ces frais ne soient pris en charge par le pouvoir public intéressé; les frais de nettoyage et d'éclairage des parties communes particulières aux divers groupes seront supportés par le groupe intéressé le tout suivant une ventilation forfaitaire à laquelle la gérance procédera souverainement.

Pour le nettoyage des vitres et des châssis des fenêtres, la dépense sera répartie au prorata de la surface nettoyée.

**Article 45. — Eau - Gaz - Electricité - Eau chaude - Chauffage central.**

**§ 1. — Eau.**

S'il existe des compteurs particuliers, la location du compteur et la consommation incombent au local intéressé.

S'il n'existe pas de compteurs particuliers ou s'il s'agit de communs, les frais (location et consommation) sont répartis entre les locaux desservis au prorata des quotités dans les parties communes. Dans le cas où un copropriétaire ferait un usage abusif d'eau, le Conseil de gérance aura la faculté d'imposer de ce chef, après enquête et souverainement, une pénalité au copropriétaire intéressé; il en sera de même en cas de consommation abusive d'eau chaude.

**§ 2. — Gaz.**

Le principe est le même que pour l'eau.

En principe chaque appartement disposera d'un compteur particulier de gaz.

**§ 3. — Electricité.**

Le principe est le même que pour l'eau.

En principe, chaque appartement et chaque magasin dispose d'un compteur particulier.

**§ 4. — Eau chaude - Chauffage.**

Les chaudières, les brûleurs, les circuits et l'équipement du chauffage central ainsi que de la distribution d'eau chaude, seront installés par une société exploitante, choisie par l'Association momentanée Place Saint-Josse, et restant la propriété de la dite société; ces installations sont en conséquence exclues des parties communes de l'immeuble.

Ces installations feront l'objet d'un contrat de location entre l'Association momentanée Place Saint-Josse et la dite société exploitante pour une durée à fixer par l'Association momentanée, dans les droits et obligations de laquelle les copropriétaires seront subrogés purement et simplement. Cette convention comprendra en outre un contrat d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel des installations.

Tous les frais résultant des dits contrats seront répartis entre les divers locaux desservis, sur base exclusive des quotités dans les parties communes.

**§ 5. — Les ascenseurs.**

Au point de vue des dépenses afférentes aux ascenseurs, la répartition se fera sur base du principe suivant: toute dépense doit être supportée par le groupe ou le local auquel elle profite exclusivement.

Sur base de ce principe, les charges généralement quelconques d'entretien et de remplacement de l'ascenseur numéro 5 seront supportées par les copropriétaires du Groupe III et les charges des ascenseurs numéros 1 à 4 seront supportées par les copropriétaires du Groupe I.

Les dépenses aussi bien de remplacement que d'entretien seront réparties entre les copropriétaires des divers locaux desservis, à l'exclusion du rez-de-chaussée, proportionnellement à leurs quotités dans les choses communes.

La répartition des dépenses d'entretien sera effectuée souverainement par la gérance sur base des principes arrêtés ci-avant, après consultation de l'architecte de l'immeuble et de l'installateur des ascenseurs.

**Article 46. — Impôts.**

A moins que les impôts relatifs au complexe « PACIFIC » ne soient établis directement sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes.

**Article 47. — Responsabilité civile - Assurances.**

La responsabilité civile du fait du complexe « PACIFIC » incombe à tous les copropriétaires et se répartit entre eux suivant la formule de la copropriété; sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée; tiers ou copropriétaires.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'Assemblée le jugera utile et notamment pour tout accident pouvant arriver au personnel ou provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Une assurance sera contractée pour couvrir les dégâts des eaux.

Les premières polices pourront être souscrites par l'Association momentanée Place Saint-Josse auprès d'une Compagnie belge de premier ordre de son choix, pour une durée de dix ans.

Les primés de ces assurances seront considérées comme dépenses communes.

Pour le surplus, l'Assemblée pourra toujours décider de couvrir d'autres risques, supprimer ou modifier les risques couverts et les capitaux assurés.

**Article 48. — Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.**

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

**Section troisième**

**Paiement des dépenses communes**

**Article 49. — Prévision pour les dépenses communes.**

Comme il est prévu ci-avant, au Chapitre IV, Section troisième « La Gérance », le gérant présente trimestriellement, à chaque copropriétaire, son compte particulier et aux assemblées statutaires annuelles les comptes généraux par année civile.

Mais pour faire face à ces dépenses au cours d'un trimestre, le gérant est autorisé à réclamer une provision aux copropriétaires.

Le montant initial de cette provision est fixé par la gérance sur base de ses évaluations et exigible le jour de la réception, préalablement à la prise de possession du local privatif.

Ultérieurement, le montant de la provision est fixé par le Conseil de gérance, pour chaque groupe.

**Article 50. — Moyens de contrainte vis-à-vis du copropriétaire défaillant.**

Si un copropriétaire ne versait pas la provision réclamée ou ne couvrirait pas la gérance de sa quote-part des dépenses du trimestre écoulé, dans la huitaine du rappel qui lui aurait été adressé sous pli recommandé dans l'un et l'autre cas, le gérant disposera des moyens de contrainte suivants qu'il ne pourra exercer qu'avec

l'autorisation du Conseil de gérance, autorisation dont il ne devra pas justifier à l'égard des tiers ou des tribunaux.

#### VIS-A-VIS DU DÉFAILLANT, LE GÉRANT POURRA :

1) L'assigner en paiements des sommes dues (provision et dépenses effectuées en principal, intérêts, frais et accessoires) devant Monsieur le Juge de Paix du Canton de Saint-Josse-ten-Noode en conformité à l'article 3 - 2e du Code de procédure civile; l'assignation sera lancée au nom de tous les copropriétaires individuellement, mandat contractuel et irrévocable étant donné par ceux-ci, à cette fin, au gérant aussi longtemps qu'il sera en fonction;

2) Bloquer les services communs de l'appartement (eau - gaz - électricité - eau chaude - chauffage) dans la mesure où cela sera techniquement possible.

Si les dispositifs permettant de bloquer ces services se trouvaient à l'intérieur du local privatif, le gérant pourra user de tous les moyens de contrainte autorisés par la loi, pour avoir accès à ces dispositifs, en ce compris, le cas échéant, le recours à la force publique.

Toutes les sommes réclamées par le gérant pour compte de la copropriété seront de plein droit productives d'intérêts au taux de 8 % l'an net de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée de rappel dont il est question ci-dessus.

A titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement, le copropriétaire défaillant sera redevable envers la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat exposés par elle, ceci sans préjudice à toutes autres condamnations qui seraient comminées contre lui.

#### VIS-A-VIS DES AUTRES COPROPRIÉTAIRES :

Le gérant pourra réclamer à chacun d'eux, en proportion de ses droits dans les choses communes, la quote-part du défaillant dans les sommes nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien des parties communes.

#### VIS-A-VIS DU LOCATAIRE DE DÉFAILLANT (si le local est donné à bail) :

Le gérant pourra toucher lui-même les loyers revenant au copropriétaire défaillant à concurrence des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, sur sa seule quittance; délégation de loyers contractuelle et irrévocable est en effet consentie au profit de la gérance par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété.

Provision sera due sur ce point à la déclaration du gérant — même si le copropriétaire incriminé conteste son compte — et le locataire sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes qui seront quittancées par le gérant.

#### Article 51. — Fonds de provision.

Le Conseil de gérance pourra également, s'il le juge utile, décider la création d'un fonds de réserve, destiné à faire face à des réparations ou des travaux qui s'avèreraient nécessaires dans l'avenir et qui seraient régulièrement décidés par les organes compétents de la copropriété.

Il déterminera le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation et fixera la quote-part contributive de chacun des copropriétaires.

Le recouvrement de cette quote-part s'exercera suivant les règles établies à l'article qui précède.

#### Article 52. — Rapports avec les locataires.

En principe, la gérance n'a de rapports qu'avec les copropriétaires.

Il a toutefois paru opportun de prévoir certains rapports directs entre la gérance et les locataires.

Les considérations qui vont suivre ne portent en aucune façon atteinte au principe que seuls les copropriétaires sont tenus dans des liens de droit avec la gérance et qu'eux seuls notamment sont obligés au paiement de leur quote-part dans les dépenses communes; ces considérations n'ont d'autre but que de faciliter les relations des copropriétaires, de la gérance et des locataires entre eux.

#### § 1. — Etablissement des comptes.

Les comptes établis par la gérance comprendront deux parties :

— Les dépenses comparables aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation;

— Les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives; les frais de gérance seront obligatoirement compris dans cette seconde catégorie.

La division des dépenses en deux catégories ne concerne en droit que les copropriétaires; elle ne préjudicie en rien les rapports entre bailleur et preneur qui seront établis par la convention des parties ou par la loi et les usages.

#### § 2. — Envoi des comptes directement aux locataires.

La gérance est autorisée, moyennant l'accord écrit du copropriétaire intéressé, à réclamer directement à son locataire la quote-part de tout ou partie des dépenses communes suivant leurs conventions particulières.

Cette autorisation n'a d'autre but que de faciliter le recouvrement des dépenses communes par la gérance; elle ne constitue pas une obligation pour elle ni un droit pour le locataire.

Le copropriétaire intéressé devra en toute circonstance recevoir les comptes dont s'agit et restera tenu de leur paiement envers la copropriété en principal et intérêts avec les pénalités et sous les modalités prévues ci-avant.

#### Article 53. — Vente d'un local privatif.

En cas de vente d'un local, volontaire ou forcée, amiable ou judiciaire, au point de vue de l'obligation aux dépenses communes, l'ancien propriétaire restera tenu envers la copropriété du paiement de sa quote-part des dépenses communes jusqu'à la notification de la cession à la gérance.

Cette notification se fera par lettre recommandée à la poste et comprendra notamment les indications suivantes :

a) Date de l'acte et nom du Notaire qui l'aura reçu;

b) Identité complète (nom - prénoms - profession - domicile) de l'acquéreur;

c) Date de prise en charge par l'acquéreur des dépenses communes et des impôts.

La gérance ne sera tenue de libérer la provision versée par le vendeur qu'après apurement complet de ses comptes avec elle et constitution d'une nouvelle provision par l'acquéreur.

## Section quatrième

### Recettes communes

#### Article 54. — Principe.

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

Le principe est le même que pour les dépenses : la recette profite à celui qui la procure. C'est ainsi que s'il s'agit d'une recette provenant des parties communes générales, elle bénéficie à tous les copropriétaires et s'il s'agit d'une recette provenant de parties communes particulières à un groupe de bâtiments, elle bénéficie aux copropriétaires de ce groupe.

## Chapitre VI

### REPARATIONS ET TRAVAUX

#### Article 55. — Principe.

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par tous les copropriétaires s'il s'agit de choses communes générales ou par les copropriétaires du groupe intéressé s'il s'agit de choses communes particulières à un groupe, et ce dans la proportion des quotités qui leur sont attribuées dans ces choses communes.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes — réparations non urgentes mais indispensables — réparations et travaux non indispensables.

Ils ne peuvent être entrepris que sous la surveillance et avec l'accord de l'architecte du complexe.

#### Article 56. — Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolute urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières crevées, cheminées menaçant ruines, etc., le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

#### Article 57. — Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations sont décidées par le Conseil de gérance qui sera juge du point de savoir si une réunion de l'Assemblée particulière est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie. S'il s'agit de réparations intéressant le complexe « LE PACIFIC » tout entier, la décision sera prise par l'Assemblée générale plénière.

#### Article 58. — Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux et réparations devront être demandés par la gérance ou par des copropriétaires possédant au moins un quart des quotités et seront soumis à une Assemblée extraordinaire plénière ou particulière suivant qu'ils intéressent tous les groupes ou certains d'entre eux.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix.

#### Article 59. — Modalités.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations et travaux qui auront été décidés d'après les règles qui précèdent. Ils devront donner accès, par leurs locaux, pour toutes ces réparations et travaux, de même que pour le nettoyage et l'entretien des parties communes.

Si les copropriétaires des locaux privatifs ou leurs occupants s'absentent, ils devront, obligatoirement, remettre une clef de leur local à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom, l'adresse et le numéro de téléphone devront être portés à la connaissance du gérant de manière telle que l'on puisse avoir accès à leurs locaux privatifs si la nécessité s'en faisait sentir.

Ce mandataire ne pourra jamais être le gérant.

## Chapitre VII

### L'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

#### Section première

#### Destination des locaux

#### Article 60. — Le Groupe I.

Le Groupe I est affecté en principe à l'habitation, mais cette notion d'habitation n'est pas exclusive d'une occupation à but lucratif ou même commercial.

#### Article 61. — Le Groupe II.

Les locaux privatifs du Groupe II sont affectés à un usage commercial.

Ils pourront servir, notamment, de magasins, locaux d'administration ou bureaux (banque - agent de change - agence de voyage - services publics), tavernes, bars, restaurants, salles d'expositions, salons de thé, salles de spectacles, institut de beauté, salons de coiffure, dancing, etc., cette énumération était purement exemplative.

#### Article 62. — Le Groupe III.

Le Groupe III est affecté à l'usage de parkings publics ou privés.

Il existe également un certain nombre de caves et de réduits privatifs qui pourront être affectés à l'usage de dépôts.

#### Article 63. — Le Groupe IV.

L'affectation du Groupe IV sera précisée ultérieurement, soit dans un acte de base complémentaire, soit dans un règlement particulier précisant la nature des occupations autorisées.

En principe, ce groupe comprendra notamment une station-service avec ses locaux de dépendances.

#### Article 64. — Dispositions communes aux groupes.

Sous réserve des droits acquis par des tiers, l'Association momentanée Place Saint-Josse pourra établir des règlements particuliers précisant la nature des occupations autorisées dans tel ou tel groupe ou partie de groupe.

## Section deuxième

### Règlements particuliers aux divers groupes

#### Article 65. — Le Groupe I.

Les locaux compris dans le Groupe I sont soumis au règlement particulier suivant :

##### § 1. — Aspect extérieur.

1) Si des rideaux sont placés aux fenêtres ou portes-fenêtres, ils seront de teinte claire et unie de toute la hauteur et largeur des ouvertures.

2) En ce qui concerne les stores, est seul autorisé le placement à l'intérieur de stores du type dit « stores vénitiens » de la couleur autorisée par l'architecte.

3) En dehors des rideaux et stores dont il est question aux deux alinéas qui précèdent, il ne peut y avoir aux fenêtres ou porte-fenêtres rien qui soit visible de l'extérieur : ni marquises, ni enseignes, ni réclames quelconques même pas celles qui seraient imprimées ou gravées dans le verre à vitre.

4) L'architecte de l'immeuble peut, exceptionnellement, accorder des dérogations aux règles qui précèdent dont il sera seul juge et dont il déterminera l'étendue et les modalités.

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

6) Chaque local privatif disposera d'une boîte aux lettres particulière dans le hall d'entrée ; sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et le cas échéant l'étage où se trouve son local privatif ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par la gérance.

##### § 2. — Entretien.

Les travaux d'entretien aux parties communes sont décidés par l'assemblée particulière.

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à ce que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Ils pourront, le cas échéant, être exécutés aux époques et suivant un plan établi par l'Assemblée particulière.

##### § 3. — Ordre intérieur.

1) Les parties communes, telles que les halls d'entrée, cages d'escaliers et d'ascenseurs et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps, par les occupants.

Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit ; il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque, de bureau ou de ménage.

2) Les tapis, vêtements et linges ne pourront être secoués qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par la gérance.

3) Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir à titre de tolérance que des chats, des chiens et des oiseaux, tous ces animaux étant de petite taille. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, le Conseil de gérance pourra ordonner de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait

pas à cette décision, le Conseil de gérance pourra obliger le propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification sous pli recommandé de sa décision, astreinte à verser au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'Assemblée à prendre à la majorité des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des animaux.

4) De façon générale, la gérance pourra, sous le contrôle du Conseil de gérance et de l'Assemblée, établir des règlements intérieurs obligatoires pour tous les occupants de l'immeuble, ainsi notamment pour l'usage des ascenseurs, les heures d'ouverture et de fermeture des portes et toutes autres questions d'intérêt commun.

##### § 4. — Moralité - Tranquillité.

1) Les copropriétaires, leurs locataires, les employés, gens de service et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

2) Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens de service, de leurs employés, visiteurs ou clients.

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

3) S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, notamment de moteurs, ces appareils devront être munis de dispositifs antiparasites efficaces.

##### § 5. — Emménagements - Déménagements - Travaux.

Les emménagements et déménagements ne pourront être effectués qu'aux jours et heures indiqués par la gérance.

A cette fin, la gérance sera avisée de tout déménagement quinze jours d'avance, sauf le cas d'urgence, et le Conseil de gérance pourra réclamer une indemnité forfaitaire pour frais exceptionnels, dégâts et utilisation excessive des ascenseurs ; indemnité qui sera versée au fonds de provision.

Elle pourra s'opposer au déménagement de tout occupant qui n'aurait pas, au préalable, apuré ses comptes avec elle.

Les emménagements et déménagements se feront aux risques et périls de celui qui les accomplit ; il devra, le cas échéant, indemniser la copropriété, le ou les copropriétaires intéressés pour les dégâts occasionnés par lui ou par ses préposés.

En cas de travaux à un local privatif, l'entrée et la sortie des matériaux devra se faire dans les conditions arrêtées par la gérance comme prévu ci-avant.

##### § 6. — Vente et location.

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

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

### § 7. — Ventes publiques mobilières.

Aucune vente publique d'objets mobiliers quelconques n'est autorisée dans le complexe « PACIFIC ». Cette interdiction vise aussi bien les ventes volontaires que les ventes par autorité de justice.

### § 8. — Matières inflammables et dangereuses.

Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes.

### § 9. — Enlèvement des immondices.

En ce qui concerne l'enlèvement des immondices, les occupants devront obligatoirement se servir des installations de vide-ordures prévues à cet effet.

Aucune poubelle ne pourra être déposée à l'extérieur des locaux, ni de jour ni de nuit.

### Article 66. — Le Groupe II.

Les locaux compris dans le Groupe II sont soumis au règlement particulier suivant :

#### § 1. — Enseignes.

Un bandeau court au-dessus de la porte de chaque local privatif, sur toute la largeur de la vitrine ; il est destiné à recevoir l'enseigne, qui est obligatoire.

Cette enseigne qui doit être lumineuse, sera recadrée sur le compteur particulier du local ; la couleur de l'éclairage sera décidée en accord avec l'architecte du complexe.

Des indications particulières à chaque local, telles par exemple : nature du commerce, numéro du téléphone, adresses de succursales, pourront être établies sur les vitrines mais elles devront obligatoirement être soumises à l'approbation de l'architecte du complexe.

Aucune autre publicité extérieure, fixe ou mobile, ne pourra être établie.

#### § 2. — Dispositifs de sécurité.

Si des dispositifs de sécurité sont établis, ils seront de type uniforme agréé par l'architecte de l'immeuble.

#### § 3. — Boîte aux lettres.

Une ouverture pour boîte aux lettres est prévue dans la porte de chaque magasin.

Aucune boîte aux lettres extérieure n'est autorisée, sauf dérogation à accorder par l'architecte du complexe.

#### § 4. — Eclairage.

Les locaux privatifs recevront tous les jours, en ce compris les dimanches et jours fériés, un éclairage suffisant.

Cet éclairage sera maintenu pour les vitrines et les enseignes après la fermeture des locaux privatifs jusqu'à l'heure qui sera décidée par la gérance.

Cet éclairage sera assuré au minimum jusqu'à 23 heures. Les copropriétaires devront à cet égard se conformer aux directives de la gérance et des services compétents de la commune de Saint-Josse-ten-Noode.

#### § 5. — Tenue des locaux.

Les locaux privatifs devront être maintenus dans l'état de propreté et de soin qu'exigent l'aspect extérieur de maisons réputées de premier ordre.

Les occupants devront veiller à l'entretien régulier des glaces, des portes et vitrines donnant sur les passages, des seuils et encadrements, des marbres et cuivres et de façon générale de tout ce qui est visible de l'extérieur.

Les marchandises ou objets quelconques ne pourront être exposés qu'à l'intérieur des locaux, rien ne peut être exposé au dehors ni devant la porte ouverte.

Aucun étal extérieur n'est autorisé.

Il est interdit d'annoncer la vente de produits ou marchandises par cris ainsi que de se servir d'amplificateurs ou d'appareils musicaux susceptibles d'être entendus de l'extérieur.

En ce qui concerne les odeurs, les copropriétaires devront, suivant la nature du commerce exploité dans leur local, prendre à leurs frais, toutes dispositions utiles pour l'élimination de toutes odeurs particulières sur des aéras ou gaines de ventilation.

### § 6. — Galerie couverte - Passage - Manifestations.

La galerie couverte devra demeurer constamment libre pour le passage des piétons.

Les occupants des magasins ne pourront déposer, laisser déposer ou séjourner dans ces voies privées aucun paquet, colis, caisse ou objet quelconque ; ils ne pourront y faire aucun emballage ou déballage de marchandises ni aucun travail.

Le placement de terrasses devant un magasin sera autorisé exceptionnellement par la gérance si la situation des lieux et la matière du commerce exercé s'y prêtent ; en tout état de cause, l'aménagement de cette terrasse devra être agréé par l'architecte de l'immeuble.

L'Association momentanée Place Saint-Josse se réserve le droit de promouvoir dans la galerie couverte toutes les activités susceptibles de contribuer au bon renom du complexe « PACIFIC » et à la prospérité de ses occupants.

Elle pourra, à cette fin, organiser dans cette voie des festivités de toutes natures et procéder à toutes installations ou aménagements attractifs, publicitaires ou non.

Ces divers ménagements et manifestations ne pourront être organisés qu'avec l'accord de la gérance. Les dépenses et recettes à en provenir feront la perte ou le profit de la société organisatrice, à moins que, sur proposition de cette dernière, les copropriétaires de l'ensemble de la galerie du complexe ne décident à la majorité des trois quarts des quotités, d'en supporter les charges et d'en retirer les bénéfices.

### § 7. — Entrée et sortie des marchandises et fournitures.

De façon générale, l'approvisionnement des locaux en marchandises, fourniture et accessoires se fera aux heures et suivant les modalités arrêtées par la gérance.

### § 8. — Suspension d'activité après achèvement complet de l'immeuble.

Toute suspension de l'activité commerciale dans un local privatif est en principe interdite.

Dans le cas de force majeure entraînant une suspension de cette activité, l'éclairage du magasin et de la vitrine devra continuer à être assuré, sur simple décision de la gérance.

La gérance pourra prendre elle-même, aux frais des intéressés, toutes dispositions utiles pour assurer cet éclairage et pourra, le cas échéant, utiliser d'office la vitrine à des fins publicitaires.

### § 9. — Ventes publiques mobilières.

Aucune vente publique d'objets mobiliers quelconques n'est autorisée dans les magasins si ce n'est dans les locaux vendus ou loués à des fins déterminées de vente publique. Cette interdiction vise aussi bien les ventes volontaires que les ventes par autorité de justice.

### § 10. — Matières inflammables et dangereuses.

Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes.

Si l'exercice d'un commerce exigeait semblable dépôt, une autorisation spéciale pourra être délivrée par la gérance.

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

La gérance n'assumera aucune responsabilité du chef de l'octroi de cette autorisation.

### § 11. — Enlèvement des immondices.

En ce qui concerne l'enlèvement des immondices, celui-ci fera l'objet de dispositions particulières, arrêtées de commun accord entre la gérance et les intéressés.

### § 12. — Dispositions communes avec le Groupe I.

Les paragraphes suivants du Règlement particulier aux appartements (Groupe I) sont également applicables au Groupe III :

### § 5. — Emménagement - Déménagement - Travaux.

### § 6. — Vente et location.

### Article 67. — Le Groupe III.

Les parties privatives du Groupe III étant destinées — à l'exclusion des caves et réduits — à l'usage de parkings, les propriétaires d'emplacements ne pourront y déposer ni laisser séjourner aucun paquet, colis, caisse, réserve de carburant ou objet quelconque, sauf toutefois en cas de cloisonnement de l'emplacement et de sa transformation en box, caves ou réduits, conformément aux dispositions du présent règlement.

Seul le stationnement de voitures particulières ou camionnettes d'un gabarit analogue est autorisé.

Les propriétaires ou locataires d'emplacements ne pourront laisser tourner les moteurs des voitures dans les parkings ; le lavage des voitures est interdit.

Les parkings ou une partie de ceux-ci pouvant être affectés à l'exploitation d'un parking rotatif, la société exploitante de ce parking pourra, en accord avec l'architecte du complexe, établir toutes installations nécessaires à cette exploitation, ainsi que toutes activités connexes à la station-service, qui n'entraîneraient pas de trouble par bruit ou odeur, sans toutefois que ces activités puissent occuper plus de six emplacements de parking.

Toutes les dispositions relatives au fonctionnement de ces parkings, aux accès, aux heures d'ouverture et de fermeture, seront déterminées en ce qui concerne le parking rotatif par la société exploitante et en ce qui concerne les parkings privés par la gérance, et dans ce dernier cas sous le contrôle du Conseil de gérance et de l'Assemblée particulière du Groupe, délibérant à la simple majorité des voix.

En ce qui concerne les caves et réduits, le § 8 de l'article 65 ci-avant sera d'application.

### Article 68. — Le Groupe IV.

En ce qui concerne la station-service qui fera partie de ce Groupe, celle-ci devra être exploitée conformément aux usages en cours dans l'agglomération bruxelloise pour des exploitations semblables. L'agencement de la station-service et son aspect seront établis selon ces mêmes usages.

En ce qui concerne les autres locaux privatifs qui composeront ce groupe, un règlement particulier sera établi dans l'acte de base complémentaire relatif à ce groupe qui sera dressé ultérieurement.

## Section troisième MONOPOLE D'ACTIVITE

### Article 69. — Station-service.

Il est interdit d'exploiter une station-service dans le complexe « PACIFIC », à la seule exception des locaux privatifs et emplacements qui seront prévus à cet effet dans le Groupe IV.

Cette interdiction constitue une servitude perpétuelle et gratuite au profit de ces derniers locaux — fonds dominant — grevant tous les autres locaux du complexe, fonds servant.

## Chapitre VIII DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

### Section première

#### Incendie

### Article 70. — Assurance - Risques couverts - Renon - Recours.

Pour couvrir les propriétaires contre les risques de destruction totale ou partielle des bâtiments par suite d'incendie et tous risques connexes, une police d'assurance sera souscrite par les soins du gérant, sous réserve de ce qui est dit ci-après, au nom de tous les copropriétaires, auprès d'une même Compagnie ou d'un groupe de Compagnie souscrivant en co-assurance.

Elle couvrira tout l'immeuble, tant les parties privatives que les parties communes contre les risques de l'incendie et les risques connexes, en ce compris le recours des voisins (foudre — explosions — gaz — électricité — dégâts des eaux — frais de déblais — dégâts d'avions — dégâts de tempêtes — risques électriques — chômage immobilier).

En vue de diminuer les possibilités de contestation et de réduire les charges réciproques de l'assurance, les copropriétaires renoncent formellement entre eux à leur droit éventuel d'exercer un recours quelconque pour communication possible de l'incendie dans une partie quelconque de l'immeuble ou aux biens s'y trouvant.

Chaque copropriétaire s'engage à faire renoncer son (ses) locataire(s) et/ou occupant(s) à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsable de cette omission, à tout recours quelconque contre lui-même, les copropriétaires, les locataires de ceux-ci ou occupants de l'immeuble à quelque titre que ce soit pour dommages subis par communication de l'incendie dans une partie quelconque de l'immeuble ou aux biens s'y trouvant.

Il est partant, superflu, de couvrir les recours des locataire et/ou occupants.

La première police sera souscrite par l'Association momentanée Place Saint-Josse auprès d'une Compagnie belge ou d'un groupe de Compagnies de premier ordre de son choix, pour une durée maximum de dix ans.

L'Assemblée pourra, à tout moment, reviser les risques et les capitaux couverts.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et de signer les contrats nécessaires. A défaut de quoi, le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

#### Article 71. — Polices.

Chacun des copropriétaires aura droit, à ses frais, à un exemplaire des polices.

#### Article 72. — Surprimes.

Si une surprime et/ou supplément de prime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Il en sera de même de tout tarif particulier à un groupe du complexe; c'est ce groupe qui supportera le supplément de prime.

#### Article 73. — Utilisation des indemnités.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A. — Si le sinistre est partiel, le gérant 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 gérant, à charge de tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de mise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B. — Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'Assemblée des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit 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 légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'Assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé au comptant.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes.

#### Article 74. — Assurance complémentaire.

Il sera toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte personnel, auprès de la même Compagnie et/ou d'un même groupe de Compagnies, une assurance complémentaire à condition d'en supporter les charges et primes.

Ce complément d'assurance pourra notamment couvrir :

— Des capitaux supplémentaires, si le copropriétaire intéressé juge les capitaux souscrits par l'Assemblée insuffisants;

— Des améliorations que ce copropriétaire aura faites à son bien;

— Des risques particuliers.

Ce même droit appartient au copropriétaire de tout un groupe.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté dans le cadre à la fois des obligations imposées dans la police et, s'il s'agit de copropriétaires de tout un Groupe, des prescriptions de l'article 73.

#### Article 75. — Objets mobiliers.

Chaque copropriétaire doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes ses objets mobiliers (meubles, marchandises, etc.).

Chaque copropriétaire s'engage à obliger son (ses) locataire(s) ou occupant(s) à quelque titre que ce soit à contracter une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et tous risques connexes sa responsabilité locative ou d'occupant, de même que ses objets mobiliers (meubles, marchandises, etc.) et le recours des voisins autres que les copropriétaires, les locataires ou occupants de l'immeuble.

Les polices ci-dessus seront contractées auprès de la Compagnie assurant les bâtiments.

A titre exceptionnel, la gérance pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre Compagnie, à la condition que celle-ci prenne l'engagement envers elle de l'aviser sous pli recommandé à la poste, quinze jours d'avance au moins, de toute cause mettant fin au contrat ou en suspendant les effets; elle pourra même, dans ce cas, contracter aux frais de l'intéressé une contre-assurance auprès de la Compagnie assurant les bâtiments.

## Section deuxième

### Autres causes de destruction

#### Article 76. — Principe.

En cas de destruction totale ou partielle, ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'Assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

## Chapitre IX

### DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 77. — Clause compromissoire.

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation et l'application du présent règlement général de copropriété entre copropriétaires ou entre copropriétaires et gérant seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles sur requête de la partie la plus diligente.

Le compromis arbitral liera la partie défaillante quoiqu'elle régulièrement sommée.

L'arbitre statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui; elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

L'Assemblée générale pourra supprimer la présente clause compromissoire à la majorité des trois quarts des voix.

#### Article 78. — Opposabilité aux tiers.

Le présent Règlement général de copropriété s'applique à l'ensemble du complexe « PACIFIC »; il a été déposé au rang des minutes de Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles.

Des exemplaires en seront délivrés à première demande à toute personne intéressée, au prix fixé par la gérance.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance relatifs à l'immeuble y compris les baux, devront contenir la mention que les intéressés en ont eu connaissance et qu'ils sont subrogés par le seul fait d'être copropriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

#### Article 79. — Modifications - Compléments.

Le présent Règlement général de copropriété pourra être modifié par décision de l'Assemblée générale plénière statuant à la majorité des trois quarts des voix; il suffira d'une décision de l'Assemblée générale particulière à l'un ou l'autre groupe statuant dans les mêmes conditions de majorité pour modifier le règlement particulier à ce groupe.

Il pourra de même être complété par un règlement complémentaire arrêté par l'Assemblée générale, dans les mêmes conditions de majorité, sans préjudice au droit reconnu à la gérance d'édicter des règlements d'ordre intérieur ou de police intérieure chaque fois qu'elle le jugera opportun ou que la nécessité s'en fera sentir.

Les modifications ou les compléments au Règlement général de copropriété devront être dressés en la forme authentique et soumis à la transcription en raison du caractère réel des obligations que ce règlement consacre.

#### Article 80. — Charte de l'immeuble.

Le présent Règlement général de copropriété forme, avec l'acte de base et ses autres annexes, la Charte de l'immeuble.

Cette charte sera complétée par tous les actes modificatifs ou complémentaires dont il est question à l'article précédent.

Cette « Charte de l'immeuble » devra être conservée par le gérant dans les bureaux de la gérance et communiquée par lui, sans déplacement, à toute personne intéressée.

#### Article 81. — Copies des actes.

Deux copies de tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers dans le complexe « LE PACIFIC » seront transmises au gérant, dans les deux mois de leur date, par les soins et aux frais des parties.

Le gérant puise dans cette disposition le droit de se faire délivrer ces deux copies aux frais des intéressés, directement par le Notaire instrumentant.

#### Article 82. — Frais.

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

Dans le cas d'une vente d'un niveau complet, non divisé en locaux privatifs distincts, cette participation s'élèvera à vingt-cinq centimes pour cent du prix de vente.

#### Article 83. — Election de domicile.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera, de plein droit, censé élu dans l'immeuble même. Il sera toutefois loisible aux parties de faire toutes sommations ou significations au domicile réel des parties ou au domicile élu dans un acte de vente ultérieur.

Signé « ne varietur ».

## TABLE DES MATIERES

Chapitre I	— EXPOSE GENERAL . . . . .	p. 13	Chapitre IV	— ADMINISTRATION DE L'IM- MEUBLE . . . . .	p. 18.
Chapitre II	— UNITE ARTISTIQUE DU COM- PLEXE - DENOMINATION . . . . .	13	Section I	— GENERALITES . . . . .	18
Art. 1	— Architecte de l'immeuble . . . . .	13	Art. 20	— Assemblée générale . . . . .	18
Art. 2	— Dénomination du complexe . . . . .	13	Art. 21	— Des Assemblées . . . . .	18
Art. 3	— Style et harmonie . . . . .	13	Art. 22	— Pouvoirs de l'Assemblée . . . . .	18
Chapitre III	— PROPRIETE PRIVATIVE - CO- PROPRIETE . . . . .	13	Section II	— L'ASSEMBLEE GENERALE PARTICULIERE . . . . .	18
Art. 4	— Principe . . . . .	13	Art. 23	— Assemblée statutaire . . . . .	18
Section I	— PROPRIETE PRIVATIVE . . . . .	13	Art. 24	— Assemblée extraordinaire . . . . .	18
Art. 5	— Composition des parties priva- tives . . . . .	13	Art. 25	— Convocation . . . . .	18
Art. 6	— Etendue de la propriété privative . . . . .	14	Art. 26	— Ordre du jour . . . . .	18
Art. 7	— Droits sur les choses privées . . . . .	14	Art. 27	— Composition . . . . .	18
§ 1	— Parties privatives proprement dites . . . . .	14	Art. 28	— Président . . . . .	19
§ 2	— Parties communes à l'intérieur d'un bien privatif . . . . .	14	Art. 29	— Bureau . . . . .	19
§ 3	— Téléphone - T.S.F. - Télévision - Radiodistribution . . . . .	14	Art. 30	— Liste de présence . . . . .	19
§ 4	— Mitoyennetés . . . . .	14	Art. 31	— Validité des délibérations . . . . .	19
§ 5	— Biens de dépendance . . . . .	14	Art. 32	— Nombre de voix . . . . .	19
§ 6	— Terrasses - balcons; toitures- terrasses; jouissance privative; aménagement publicitaires . . . . .	14	Art. 33	— Majorités . . . . .	19
§ 7	— Aménagements publicitaires au rez-de-chaussée . . . . .	15	Art. 34	— Registre des délibérations - Ex- traits . . . . .	19
§ 8	— Halls - Dégagements - Installa- tions sanitaires . . . . .	15	Art. 35	— Groupe, propriété d'un seul co- propriétaire . . . . .	19
Section II	— COPROPRIETE . . . . .	15	Section III	— L'ASSEMBLEE GENERALE PLENIERE . . . . .	19
Art. 8	— Etendue de la copropriété . . . . .	15	Art. 36	— L'Assemblée générale plénière . . . . .	19
Art. 9	— Parties communes générales - Parties communes particulières . . . . .	15	Section IV	— LA GERANCE . . . . .	20
Art. 10	— Parties communes générales . . . . .	15	Art. 37	— Principe . . . . .	20
Art. 11	— Parties communes particulières . . . . .	16	Art. 38	— Mission . . . . .	20
Art. 12	— Toitures-terrasses . . . . .	16	Art. 39	— Gérance statutaire . . . . .	20
Art. 13	— Division en quotités; immutabi- lité de cette division . . . . .	16	Section V	— LE CONSEIL DE GERANCE . . . . .	21
Art. 14	— Division des parties communes générales . . . . .	16	Art. 40	— Le Conseil de gérance . . . . .	21
Art. 15	— Attribution des quotités dans les parties communes générales . . . . .	16	Chapitre V	— REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES . . . . .	21
Art. 16	— Division des parties communes spéciales . . . . .	16	Section I	— GENERALITES . . . . .	21
Art. 17	— Indivision forcée - Droits réels . . . . .	16	Art. 41	— Principes . . . . .	21
Art. 18	— Servitudes conventionnelles ou par destination du père de fa- mille . . . . .	16	Art. 42	— Répartition . . . . .	21
Art. 19	— Servitude de passage . . . . .	18	Art. 43	— Modifications - Difficultés . . . . .	21
			Section II	— SERVICES GENERAUX . . . . .	21
			Art. 44	— Service de nettoyage des par- ties communes, éclairage . . . . .	21
			Art. 45	— Eau - Gaz - Electricité - Eau chaude - Chauffage central . . . . .	22
			§ 1	— Eau . . . . .	22

§ 2	— Gaz . . . . .	p. 22	Art. 66	— Le Groupe II . . . . .	p. 26
§ 3	— Electricité . . . . .	22	§ 1	— Enseignes . . . . .	26
§ 4	— Eau chaude - Chauffage . . . . .	22	§ 2	— Dispositifs de sécurité . . . . .	26
§ 5	— Ascenseurs . . . . .	22	§ 3	— Boîte aux lettres . . . . .	26
Art. 46	— Impôts . . . . .	22	§ 4	— Eclairage . . . . .	26
Art. 47	— Responsabilité civile - Assurances . . . . .	22	§ 5	— Tenue des locaux . . . . .	26
Art. 48	— Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire . . . . .	22	§ 6	— Galerie couverte - Passage - Manifestations . . . . .	26
Section III	— PAIEMENT DES DEPENSES COMMUNES . . . . .	22	§ 7	— Entrée et sortie des marchandises et fournitures . . . . .	26
Art. 49	— Provision pour les dépenses communes . . . . .	22	§ 8	— Suspension d'activité après achèvement complet de l'immeuble . . . . .	26
Art. 50	— Moyens de contrainte vis-à-vis du copropriétaire défaillant . . . . .	22	§ 9	— Ventes publiques mobilières . . . . .	27
Art. 51	— Fonds de prévision . . . . .	23	§ 10	— Matières inflammables et dangereuses . . . . .	27
Art. 52	— Rapports avec les locataires . . . . .	23	§ 11	— Enlèvement des immondices . . . . .	27
§ 1	— Etablissement des comptes . . . . .	23	§ 12	— Dispositions communes avec le Groupe I . . . . .	27
§ 2	— Envoi des comptes directement aux locataires . . . . .	23	Art. 67	— Le Groupe III . . . . .	27
Art. 53	— Vente d'un local privatif . . . . .	23	Art. 68	— Le Groupe IV . . . . .	27
Section IV	— RECETTES COMMUNES . . . . .	24	Section III	— MONOPOLE D'ACTIVITE . . . . .	27
Art. 54	— Principe . . . . .	24	Art. 69	— Stations-service . . . . .	27
Chapitre VI	— REPARATIONS ET TRAVAUX . . . . .	24	Chapitre VIII	— DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE . . . . .	27
Art. 55	— Principe . . . . .	24	Section I	— INCENDIE . . . . .	27
Art. 56	— Réparations urgentes . . . . .	24	Art. 70	— Assurance - Risques couverts - Renon - Recours . . . . .	27
Art. 57	— Réparations indispensables mais non urgentes . . . . .	24	Art. 71	— Polices . . . . .	28
Art. 58	— Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque . . . . .	24	Art. 72	— Surprimes . . . . .	28
Art. 59	— Modalités . . . . .	24	Art. 73	— Utilisation des indemnités . . . . .	28
Chapitre VII	— L'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE . . . . .	24	Art. 74	— Assurance complémentaire . . . . .	28
Section I	— DESTINATION DES LOCAUX . . . . .	24	Art. 75	— Objets mobiliers . . . . .	28
Art. 60	— Le Groupe I . . . . .	24	Section II	— AUTRES CAUSES DE DESTRUCTION . . . . .	29
Art. 61	— Le Groupe II . . . . .	24	Art. 76	— Principe . . . . .	29
Art. 62	— Le Groupe III . . . . .	24	Chapitre IX	— DISPOSITIONS GENERALES . . . . .	29
Art. 63	— Le Groupe IV . . . . .	24	Art. 77	— Clause compromissoire . . . . .	29
Art. 64	— Dispositions communes aux Groupes . . . . .	24	Art. 78	— Opposabilité aux tiers . . . . .	29
Section II	— REGLEMENTS PARTICULIERS AUX DIVERS GROUPES . . . . .	25	Art. 79	— Modifications - Compléments . . . . .	29
Art. 65	— Le Groupe I . . . . .	25	Art. 80	— Charte de l'immeuble . . . . .	29
§ 1	— Aspect extérieur . . . . .	25	Art. 81	— Copies des actes . . . . .	29
§ 2	— Entretien . . . . .	25	Art. 82	— Frais . . . . .	29
§ 3	— Ordre intérieur . . . . .	25	Art. 83	— Election de domicile . . . . .	29
§ 4	— Moralité - Tranquillité . . . . .	25			
§ 5	— Emménagements - Déménagements - Travaux . . . . .	25			
§ 6	— Vente et location . . . . .	25			
§ 7	— Ventes publiques mobilières . . . . .	26			
§ 8	— Matières inflammables et dangereuses . . . . .	26			
§ 9	— Enlèvement des immondices . . . . .	26			

Signé « ne varietur ».

Suivent les signatures.

Enregistré cinquante-et-un rôles trois renvois à Schaarbeek I, le 8 octobre 1968, volume 7 folio 45 case 11. Reçu cent cinquante francs. Le Receveur a/i (s) A. BERGER.

# « PACIFIC »

Complexe immobilier.  
à SAINT-JOSSE-TEN-NOODE (Bruxelles)  
Place Saint-Josse

## CHARTRE DE L'IMMEUBLE

Annexe 4

### TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LE TERRAIN ET LES PARTIES COMMUNES

Chapitre I

#### REPARTITION DES QUOTITES ENTRE LES DIFFERENTS GROUPES

— Groupe I : les Appartements	21.000/30.000
— Groupe II : les Magasins de la Tour	3.500/30.000
— Groupe III : les Parkings	1.500/30.000
— Groupe IV : le Triangle	4.000/30.000

TOTAL 30.000/30.000

Chapitre II

#### REPARTITION DES QUOTITES AU SEIN DE CHAQUE GROUPE

Section I

#### Le Groupe I - Les Appartements

#### DEUXIEME ETAGE :

— Appartement 1	87/21.000
— Appartement 2	76/21.000
— Appartement 3	100/21.000
— Appartement 4	39/21.000
— Appartement 5	39/21.000
— Appartement 6	100/21.000
— Appartement 7	85/21.000
— Appartement 8	50/21.000
— Appartement 9	95/21.000
— Appartement 10	87/21.000
— Appartement 11	76/21.000
— Appartement 12	83/21.000
— Appartement 13	83/21.000
— Appartement 14	83/21.000
— Appartement 15	83/21.000
— Appartement 16	75/21.000
— Appartement 17	74/21.000

Au total 1.315/21.000 1.315/21.000

#### TROISIEME ETAGE :

— Appartement 1	87/21.000
— Appartement 2	76/21.000
— Appartement 3	100/21.000
— Appartement 4	39/21.000
— Appartement 5	39/21.000
— Appartement 6	100/21.000
— Appartement 7	mémoire
— Appartement 8	50/21.000
— Appartement 9	95/21.000
— Appartement 10	87/21.000
— Appartement 11	76/21.000
— Appartement 12	83/21.000
— Appartement 13	83/21.000
— Appartement 14	83/21.000
— Appartement 15	83/21.000
— Appartement 16	75/21.000
— Appartement 17	74/21.000

Au total 1.230/21.000 1.230/21.000

#### QUATRIEME ETAGE :

— Appartement 1	95/21.000
— Appartement 2	94/21.000
— Appartement 3	40/21.000
— Appartement 4	40/21.000
— Appartement 5	94/21.000
— Appartement 6	95/21.000
— Appartement 7	95/21.000
— Appartement 8	78/21.000
— Appartement 9	78/21.000
— Appartement 10	78/21.000
— Appartement 11	78/21.000
— Appartement 12	95/21.000

Au total 960/21.000 960/21.000

#### CINQUIEME AU VINGT-TROISIEME ETAGE :

— Appartement 1	90/21.000
— Appartement 2	88/21.000
— Appartement 3	35/21.000
— Appartement 4	35/21.000
— Appartement 5	88/21.000
— Appartement 6	90/21.000
— Appartement 7	90/21.000
— Appartement 8	73/21.000
— Appartement 9	73/21.000
— Appartement 10	73/21.000
— Appartement 11	73/21.000
— Appartement 12	90/21.000

Total par étage 898/21.000

Soit pour les dix-neuf étages 17.062/21.000

#### ETAGE TECHNIQUE :

Au total pour ce niveau 433/21.000

Total général pour le Groupe I 21.000/21.000

## Section II

## Le Groupe II — Les Magasins de la Tour

REZ-DE-CHAUSSEE (y compris le cas échéant le local de dépendance au niveau mezzanine).

— L'aubette à journaux dans le hall	10/3.500	
— Magasin n° 1	270/3.500	
— Magasin n° 2	98/3.500	
— Magasin n° 3	101/3.500	
— Magasin n° 4	100/3.500	
— Magasin n° 5	40/3.500	
— Magasin n° 6	22/3.500	
— Magasin n° 7	22/3.500	
— Magasin n° 8	40/3.500	
— Magasin n° 9	97/3.500	
— Magasin n° 10	104/3.500	
— Magasin n° 11	100/3.500	
— Magasin n° 12	106/3.500	
— Magasin n° 13	85/3.500	
— Magasin n° 14	88/3.500	
— Magasin n° 15	271/3.500	
— Magasin n° 16	138/3.500	
— Magasin n° 17	150/3.500	
— Magasin n° 18	163/3.500	
— Magasin n° 19	189/3.500	
— Magasin n° 20	157/3.500	
— Magasin n° 21	157/3.500	
— Magasin n° 22	190/3.500	
— Magasin n° 23	163/3.500	
— Magasin n° 24	138/3.500	
— Magasin n° 25	137/3.500	
— Magasin n° 26	152/3.500	
— Magasin n° 27	70/3.500	

Total	3.358/3.500	3.358/3.500
-------	-------------	-------------

SOUS-SOL INTERMEDIAIRE  
(niveau — 1)

— Le local réservé	22/3.500	
— Local de dépendance n° 7	22/3.500	
— Local de dépendance n° 8	22/3.500	
— Local de dépendance n° 9	27/3.500	
— Local de dépendance n° 11	27/3.500	
— Local de dépendance n° 14	22/3.500	

Total	142/3.500	142/3.500
-------	-----------	-----------

Total général pour le Groupe II	3.500/3.500
---------------------------------	-------------

## Section III

## Le Groupe III — Les Parkings

## TROISIEME SOUS-SOL :

— Cent soixante-huit emplacements pour voiture : 4/1.500 x 168	672/1.500
— Seize caves : 2/1.500 x 16	32/1.500

Au total	704/1.500
----------	-----------

## DEUXIEME SOUS-SOL :

— Cent cinquante-deux emplacements: 5/1.500 x 152	760/1.500
— Deux caves : 2/1.500 x 2	4/1.500
— Réduits R1 et R2 : 10/150 x 2	20/1.500

## SOUS-SOL INTERMEDIAIRE :

— Réduits R3 et R4 : 6/1.500 x 2	12/1.500
Au total	796/1.500

Total général pour le Groupe III	1.500/1.500
----------------------------------	-------------

## Section IV

## Le Groupe IV — Le Triangle

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, il est attribué globalement aux locaux qui composeront le Groupe IV, 4.000/30.000 des parties communes générales. La répartition de ces quotités entre les divers locaux qui la composeront sera établie soit dans un acte de base complémentaire, soit dans chaque acte de vente.

Signé « ne varietur ».

Suivent les signatures.

Enregistré cinq rôles sans renvoi à Schaerbeek I le 8 octobre 1968, volume 7 folio 45 case 11. Reçu cent cinquante francs. Le Receveur a/i (s) A. BERGER.