

L'an mil neuf cent cinquante-trois,

Le treize octobre.

Pardevant Maître Frans LAMBERT, notaire à Bruxelles.

Ont comparu :

1.- La société anonyme civile " Compagnie Internationale Immobilière ", en abrégé "COMINTIM" ayant son siège à Gand.

Constituée sous la dénomination " Société Immobilière Lou-tex " par acte passé devant les notaires André Beyaert et Léonce Van de Velde, tous deux à Gand, le trente janvier mil neuf cent quarante-un, publié aux annexes du Moniteur Belge des dix / onze février mil neuf cent quarante un, sous les numéros 1411 et 1412, dont les statuts ont été modifiés et la dénomination a été transformée en l'actuelle suivant 1° décision de l'assemblée générale du vingt-huit septembre mil neuf cent quarante-six, publiée aux annexes du Moniteur Belge du dix-neuf octobre suivant, sous le numéro 19.244 et 2° décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du vingt-un avril mil neuf cent quarante cinq, publiée aux annexes du Moniteur Belge du seize juin suivant, sous le numéro 8186.

Ici représentée par :

1) Monsieur Georges Defrère, administrateur de sociétés, demeurant à Etterbeek, 63, Avenue de Tervuren, et
2) Monsieur Albert Defrère, administrateur de sociétés, demeurant à Etterbeek, 63, Avenue de Tervuren,
Agissant conformément à l'article 19 des statuts sociaux en leurs qualités respectives d'administrateur délégué et d'administrateur de la dite société.

II.)- La société de personnes à responsabilité limitée " Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières ", en abrégé " E.T.R.I.M.O. " ayant son siège à Bruxelles.

Constituée suivant acte avenu devant le notaire Edmond Ingéveld à Ixelles, le vingt-huit février mil neuf cent quarante-sept, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du quinze mars suivant, sous le numéro 3749.

Ici représentée par son gérant : Monsieur Francis Raymann, gérant de société, demeurant à Uccle, 43, Square Van Bever.

Agissant en vertu de l'article 12 des statuts sociaux.

III.)- La société anonyme "LES GALERIES DE BELGIQUE".

ayant son siège social à Bruxelles, 49, rue Ducale.
 Constituée par acte avenant devant le Notaire Frans LAMBERI
 à Bruxelles, le vingt octobre mil neuf cent cinquante
 deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf no-
 vembre suivant, sous le numéro 24.099.

Ici représentée par :

- 1.- Monsieur Francis Raymann, administrateur de sociétés,
 demeurant à Uccle, 43, Square Van Bever, et
- 2.- Monsieur Emile Cayens, directeur de sociétés, demeu-
 rant à Gand, 16, Boulevard Frère-Orban.

Agissant conformément aux articles 16 et 17 des statuts
 sociaux, en leurs qualités respectives d'administrateur
 directeur et de directeur, désignés à ces fonctions par
 acte publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf novem-
 bre dernier, sous le numéro 24.100.

Les comparantes, représentés comme il est dit, nous ont
 exposé et requis d'acter ce qui suit :

- 1.- La société anonyme " Comintim " et la société de per-
 sonnes à responsabilité limitée " Rtrimo", sont co-pro-
 priétaires, chacune pour moitié, du bien suivant :

COMMUNE D'IXELLES.

Un terrain à bâtir, sis chaussée de Wavre et Chaussée
 d'Ixelles, où il présente à front de la Chaussée de Wa-
 vre, une façade de vingt-sept mètres quatre-vingt-cinq
 centimètres et à front de la Chaussée d'Ixelles, six
 mètres septante cinq centimètres environ, où étaient pré-
 cédemment édifiés les ~~édifices~~ immeubles côtés Chaussée de
 Wavre, numéros 19, 21 et 23 et Chaussée d'Ixelles, numéro
 50; contenant globalement, d'après titre quinze ares soi-
 xante centiares.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Les deux sociétés susdites sont propriétaires du bien
 prédécrit, à la suite des événements suivants :

Le bien prédécrit, avec les constructions y édifiées, é-
 tait la propriété de la société anonyme " Société anonyme
 Belge des Magasins Prisunic, Uniprix et Priba " (Enkel-
 prijs) à Bruxelles; aux termes d'un 2^e procès-verbal d'ad-
 judication en vente publique dressé par le notaire Jacques
 Van Wetter à Ixelles, en date du onze décembre mil neuf
 cent cinquante un, transcrit au cinquième bureau des hypo-
 thèques à Bruxelles, le quatorze janvier ~~suivant~~ suivant, volu-
 me 1105, numéro 15, le bien dont question a été adjugé dé-
 finitivement à Monsieur Richard Van der Linden, Jules Antoin-

ne, courtier, à Ixelles.

L'acquéreur, Monsieur Antoine n'ayant pas accompli les obligations résultant pour lui du procès-verbal d'adjudication susvanté, la société anonyme Belge des Magasins Prisunic, Uniprix, et Priba (Enkelprijs), conformément aux dispositions du cahier des charges, a fait procéder à la revente du bien sur folle enchère.

Suivant procès-verbal d'adjudication dressé par le même Notaire Van Wetter, le vingt-trois juillet mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au même cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois août suivant, volume 1279 numéro 1, le bien prédécrit a été adjugé définitivement aux deux sociétés " Comintim " et " Etrimo " préqualifiées, chacune pour moitié.

La société anonyme Belge des Magasins Prisunic, Uniprix, Priba (Enkelprijs) alors dénommée " Société Anonyme Belge des Immeubles Commerciaux", avait requis acquis le bien de 1^o) Madame Jeanne Van Dooren, sans profession, épouse de Monsieur Ernest Van Dooren, officier, à Blanden, suivant acte de vente reçu par le notaire Van Halteren, à Bruxelles, le vingt-quatre juillet mil neuf cent vingt-neuf, suivi d'un acte de ratification du même jour, le tout transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept août suivant, volume 1622, numéro 17.

Charles Lhoest,
propriétaire à Ixelles
et 2) Monsieur

CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.

Le cahier des charges de la vente publique susvantée contient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites :

- " Les égouts ou autres conduits souterrains qui passent d'un lot sur un autre seront supprimés, à moins qu'ils ne constituent des servitudes en faveur de tiers.
- " Il en sera de même pour les conduits d'eau, du gaz et de l'électricité.
- " En cas de reconstruction ou de modification des bâtiments, les acquéreurs desdits lots devront se conformer aux alignements, niveaux et à toutes autres mesures à prescrire par les autorités et se conformer aux lots et arrêtés de l'autorité compétente communale et du service de l'urbanisme. Ils devront établir les murs mitoyens à l'épaisseur réglementaire et s'entendre avec les voisins pour l'établissement de ces murs et sur le coût des travaux résultant de leur démolition.

" Monsieur Emile Pirmez, es-dite qualité, déclare qu'à
 " la connaissance de sa mandante, la société anonyme
 " belge des Magasins Prisunic, Uniprix et Priba (Enkel-
 " prijs), il n'existe pas de servitudes grevant les
 " biens à vendre, que la société vendeuse n'en a con-
 " féré aucune personnellement et qu'elle décline toute
 " responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu
 " être consenties par des propriétaires antérieurs.
 " Toutes les clauses ne sont pas des clauses de style,
 " mais des conditions expresses de la vente ".

Au cahier des charges dont question, sont annexées les
 deux lettres suivantes qui en font partie intégrante :

" 1. - Commune d'Ixelles - Troisième Direction .-
 " Travaux publics et Urbanisme - Service de l'Urbanisme"
 " Ixelles, le vingt novembre mil neuf cent cinquante-un.
 " A Maître J. Van Wetter, notaire, 40, Rue Defacqz, Mon-
 " sieur le Notaire.

" Objet - Vente d'immeuble sur le territoire de la Com-
 " mune d'Ixelles - Urb. 8.6.0/274.

" Nous avons appris par le Journal Officiel des Ventes
 " Notariales, cent vingt-sixième année, numéro 44, que
 " Votre Etude va procéder à la date du onze décembre
 " mil neuf cent cinquante-un, à l'adjudication défini-
 " tive d'un immeuble sis à Ixelles, 50, Chaussée d'Ix-
 " elles.

" Vous n'ignorez certainement pas que notre Commune a
 " été placée sous arrêté du Régent et qu'elle doit, en
 " vertu de l'arrêté du Régent du deux décembre mil neuf
 " cent quarante-six, dresser des plans généraux et par-
 " ticuliers d'aménagement qui devront être approuvés par
 " l'autorité supérieure.

" L'article dix-huit de ce dernier arrêté prescrit que
 " toute construction pour être autorisée devra non seu-
 " lement cadrer avec les dispositions du règlement gé-
 " néral de bâtisse, mais également avec les conditions
 " urbanistiques des plans particuliers d'aménagements
 " établis ou à établir.

" Le zoning, les largeurs et profondeurs des lots, les
 " largeurs entre alignements sont des éléments dont nous
 " devons tenir compte dans les renseignements et les
 " avis que notre administration donne en matière d'auto-
 " risations de bâtir. En conséquence, et en vue d'éviter

" tout mécompte aux acquéreurs de l'immeuble précité,
" nous nous permettons de signaler, dès à présent, les
" conditions générales qui seront imposées pour toute
" demande d'autorisation de bâtir, de reconstruire ou
" transformer qui pourrait être introduite à l'avenir ultérieu-
" rement.

" Zoning : commercial.

" Hauteur maximum autorisée en façade à rue : seize mè-
" tres.

" Hauteur ~~min~~ minimum admise en façade à rue : treize
" mètres.

" Bâtimens arrière : profondeur maximum d'implantation ;
" la situation actuelle constitue le maximum admissible,
" en cas de transformation, il sera fait application du
" règlement général de bâtisse.

" Zone de recul : néant ".

II.- La seconde lettre de la Commune d'Ixelles concernant
" les immeubles sis à Ixelles, Chaussée de Wavre, numéros
" 19, 21 et 23, et conséquemment dans les termes
" reproduits ci-dessus dans la lettre concernant l'immeu-
" ble 50, Chaussée d'Ixelles".

D'autre part, il est fait observer que la Commune d'Ixelles
sur le territoire de laquelle est situé le bien prédécrit,
fait partie de celles tombant sous l'application de l'ar-
rêté loi du deux décembre mil neuf cent quarante-six, con-
cernant l'urbanisation, et que toutes les dispositions
dispositions de cet arrêté-loi sont ici d'entière ap-
plication.

Les clauses, conditions spéciales et servitudes résultant
du présent chapitre, pour autant qu'elles soient encore
d'application, de même que celles ci-après précisées, s'
imposent aux acquéreurs dans le bien, ainsi qu'à leurs
héritiers, successeurs, ayants-droit, ou ayants-cause,
qui seront subrogés dans tous les droits et obligations
en résultant, sans recours contre les sociétés comparantes.

II.- Suivant aa acte reçu ce jour par le notaire soussigné
les sociétés " Comintim " et " Etrimo " comparantes sub 1
et 2, ont renoncé au profit de la société anonyme " Les
Galeries de Belgique ", comparante sub 3, au droit d'accès
leur revenant en vertu des articles 546 et suivants
du Code de Civil, sur les plantations, constructions et
ouvrages que ladite société anonyme " Les Galeries de Bel-

gique " à l'intention de faire établir sur le terrain prédécrit dont elles sont propriétaires et lui ont donné autorisation de bâtir un complexe immobilier, soumis au régime de la co-propriété.

L'acte dont question précise notamment que la société anonyme " Les Galeries de Belgique", devra se conformer à toutes les clauses, conditions spéciales et de servitudes grevant ce terrain et aux prescriptions émanées ou à émaner des autorités compétentes, étant en outre spécifié que l'autorisation de bâtir en question n'engage en aucune manière la responsabilité des sociétés propriétaires du fonds à l'occasion de la construction envisagée, celle-ci étant aux entiers risques et périls des " Galeries de Belgique", qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction, sans l'intervention des sociétés propriétaires, et supporter toutes condamnations, qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre les sociétés propriétaires du sol, à raison de cette qualité; le fait que " Les Galeries de Belgique" agisse pour son compte ou pour compte de tiers, ou qu'elle renonce ainsi qu'elle y a été autorisée par ledit acte, à tout ou partie des droits qui lui sont conférés, dans cet acte, au profit de quiconque, ne constituera pas novation, et ne la dégagera pas de ses obligations vis-à-vis des sociétés propriétaires du sol.

III.- A la faveur de la renonciation au droit d'accession avec autorisation générale de bâtir prémentionnée, la société anonyme " Les Galeries de Belgique " à l'intention de faire ériger sur le bien prédécrit un complexe immobilier soumis au régime de la co-propriété, et qui portera le nom de "LA NOUVELLE GALERIE D'IXELLES".

Elle a fait établir à cette fin, les documents suivants qui demeureront ci-annexés, après avoir été signés par les représentants de cette société et le Notaire.

- 1) Le règlement de co-propriété.
- 2) Le règlement " des Magasins de la Nouvelle Galerie d'Ixelles".
- 3) Les plans du complexe à édifier : dressés par Monsieur l'Architecte J.F. COLLIN à Bruxelles, parmi lesquels le graphique générale d'avancement des travaux, et le plan de mesurage, total seize plans.
- 4) Le cahier des charges.
- 5) La description des matériaux utilisés.

IV.- La demande d'autorisation de bâtir a été faite par
 " Les Galeries de Belgique ".

Les conditions d'ores et déjà mises à l'obtention de
 cette autorisation par la Commune d'Ixelles, sont les
 suivantes :

" 1°) La galerie comprenant aussi le bien les immeubles
 " que le passage qui y donne accès est un bien privé,
 " il ne pourra jamais être question d'incorporer dans
 " la voirie urbaine communale tout ou partie du passage,
 " tracé à travers l'immeuble situé entre la chaussée de
 " Wavre, numéros 19, 23 et la Chaussée d'Ixelles, numéros
 " 50.

" 2°) L'entretien de la Galerie, de même que le nettoie-
 " ment de celle-ci, incombent à la société propriétaire
 " ou à l'ensemble des acquéreurs ou futurs acquéreurs
 " des locaux construits ou aux occupants de ces derniers.

" 3°) L'ensemble des constructions reste soumis au rè-
 " glement communal et sur les bâtisses et aux règlements
 " différentiels d'Urbanisme pour toute modification à
 " apporter au volume ou à la dispositions extérieures ou
 " intérieure des constructions.

4°) Le revêtement du passage et des accès, ainsi que les
 " motifs décoratifs et publicitaires des façades, sont
 " ou seront établis sous leur entière responsabilité par
 " la société ou par les propriétaires ou par les occu-
 " pants des magasins et autres locaux qui en assureront
 le bon entretien.

5°) Ce passage devra être éclairé, de nuit comme de jour,
 " aux frais de la société ou du groupe des propriétaires
 " qui lui succèdera dans les conditions minima prévues
 " pour l'éclairage public.

6) Les bureaux et magasins devront porter un numéro
 " d'ordre que la société communiquera à l'Administration
 " Communale, afin de repérer la situation exacte du sé-
 " jour des occupants dans le complexe des bâtiments com-
 " posant la galerie.

" Ce numéro sera reproduit par notre service de Popula-
 " tion sur la carte d'identité des personnes qui solli-
 " citeront leur inscription dans nos registres de popu-
 " lation, à la suite de la mention du domicile qui n'est
 " autre que

" Les Entresols des magasins seront uniquement à affec-

" tation commerciale et ne pourront en aucun cas ser-
" vir de logement aux occupants des magasins.

7°) D'une manière générale, l'administration communale
" est déchargée à l'égard du public de toute responsabi-
" lité pouvant résulter de l'accès à la galerie ; afin
" éviter toute confusion dans l'esprit du public, la
" société placera, de façon bien visible, à l'entrée de
" la galerie et aux autres entrées qui viendraient à être
" créées dans l'avenir, une plaque portant la mention :
" Propriété privée - Privaat Eigendom "

8°) Nonobstant le caractère privé de la galerie, la po-
" lice pourra y intervenir sans entrave pour remplir tou-
" les devoirs résultant de sa mission.

9°) L'administration communale estimant souhaitable de
" voir se créer ultérieurement un accès de la galerie
" et des niveaux de parking à temps vers la Rue Fransart
" dans l'axe de la Rue Saint-Boniface, les demandeurs
" devront prendre toutes dispositions utiles pour réserver
" une solution à cette possibilité par la non-
" aliénation de magasins et d'emplacement de parking né-
" cessaire à celle-ci, par exemple :

" Dans le cas où les demandeurs introduiraient une deman-
" de d'extension du nombre d'emplacements pour le parking
" à temps de véhicules automobiles, ils devront prévoir
" un second accès à ces parkings. Cet accès ne pourra se
" faire ni par la Chaussée d'Ixelles, ni par la Chaussée
" de Wavre.

10°) La société devra communiquer les conditions qui
" précèdent aux propriétaires, acquéreurs et locatai-
" res de tous les locaux faisant partie de la galerie et
" prendre toutes les mesures utiles pour que les obliga-
" tions qui en résultent soient consignées dans tous les
" actes de vente et de location, de même que dans le ré-
" glement d'ordres intérieurs que la société établirait
" éventuellement.

Ces conditions s'imposent aux acquéreurs dans le com-
" plexe ainsi qu'à leurs héritiers, successeurs, ayants-
" droit et ayants-cause, à tout titre, qui seront subro-
" gés dans tous les droits et obligations en résultant sans
" recours contre les sociétés comparantes.

Il en sera de même des modifications qui seraient ap-
" portées à ces conditions par les autorités compétentes

qui

ou de toutes autres nouvelles à édicter par elles, ainsi que de toutes conventions devraient être conclues à ce sujet pour l'obtention de l'autorisation de bâtir.

La société anonyme " Les Galeries de Belgique ", avec l'accord des sociétés propriétaires du sol, est habilitée à régler seule avec lesdites autorités, les questions qui pourraient se poser en la matière et à signer les conventions à intervenir éventuellement sans intervention des autres propriétaires qui, en tant que de besoin, lui donnant mandat irrévocable à ces fins, avec pouvoir de substitution.

V.- En vue d'établir d'ores et déjà le statut du complexe à ériger suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la co-propriété les sociétés " Comintim " et " Rtrimo ", comparantes sub 1 et 2, ci-dessus, uniquement en leur qualité de propriétaires du terrain prédécrit, et la troisième comparante, en vertu des droits lui conférés par l'acte de renonciation au droit d'accession avec autorisation de bâtir susvisanté, nous ont requis, chacune pour ce qui les concerne, d'acter ce qui suit :

DIVISION DU COMPLEXE.-

La division du complexe est opérée conformément aux plans susvisantés et à la description ci-après.

active de
leur propriétaire

Par le fait du régime de co-propriété instauré, le complexe est composé de parties privatives qui sont la propriété et des parties communes, accessoires inséparables des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les co-propriétaires, chacun pour une fraction idéale et attribuées aux parties privatives comme déterminé ci-après.

La quote-part de chaque partie privative dans les diverses parties communes est exprimée en quotités dénommées millièmes, pour former un total de mille / millièmes.

Ces quotités sont attribuées aux parties privatives dans la proportion de la valeur de celles-ci.

Le complexe comprend donc :

A.- DES PARTIES COMMUNES, telles qu'elles résultent des plans et plus amplement détaillées au règlement général de co-propriété annexé au présent.

B. - DES PARTIES PRIVATIVES, étant :

1) Aux sous-sols : deux niveaux (niveau inférieur et niveau supérieur) d'un emplacement pour parking ou boxes pour garages. Il est attribué à l'ensemble de ces deux niveaux 40/1.000èmes (quarante / millièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Il est expressément permis de rediviser les deux niveaux de ~~en~~ manière à constituer les dits emplacements pour parkings ou boxes pour garages en propriétés privées et exclusives entre lesquels seront réparties les quarante quotités indivises, dont question.

Dans ce cas, les rampes et allées de circulation à l'intérieur des deux niveaux seront parties communes pour les propriétaires dans ceux-ci, qui devront en supporter entre eux, les charges y afférentes (nettoyage, éclairage, entretien, réparation, et coetera....) dans la proportion des quotités indivises attribuées à leur parking ou boxes pour garages. Ces rampes et allées devront toujours demeurer entièrement libres à la circulation.

Un règlement d'ordre intérieur pourra être établi entre les propriétaires de parkings et boxes pour garages, comme il en existe un pour le groupement des propriétaires de magasins.

Cette redevision sera opérée, avec le concours de l'architecte auteur des plans, par le ou les propriétaires des niveaux dont question, leurs héritiers, successeurs, ayants-droit ou ayants-cause, sans intervention des autres co-propriétaires dans le complexe : l'acte sera reçu par le notaire soussigné.

L'installation, éventuelle dans ces niveaux d'une station de distribution d'essence; voire lavage et graissage est permises moyennant l'accord des autorités compétentes, et l'assurance à charge des intéressés des risques y afférents.

2) Au rez-de-chaussée : soixante-trois magasins numérotés de 1 à 63, comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive : le local proprement dit, avec sa porte et sa vitrine. (Cette porte et cette vitrine devant être placés par les soins et aux frais de chaque propriétaire de magasin).

b) en co-propriété et indivision forcée : onze millièmes (11/1.000èmes) indivis dans les parties communes,

Dix vitrines comprenant chacune :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit avec la vitrine (à placer par les soins et aux frais de chaque propriétaire de vitrine).

b) en co-propriété et indivision forcée : trois millièmes indivis (3/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

3) Aux étages :trois niveaux de bureaux ou logements, comprenant pour chaque niveau, quinze bureaux comportant chacun :

a) en propriété privée et exclusive: le local proprement dit, avec sa porte ;

b) en co-propriété et indivision forcée : cinq/ millièmes indivis (5/1.000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Soit au total quarante-cinq bureaux numérotés de 1 à 45/46.

4) Aux étages en façade de la Gêhe- Chaussée d'Ixelles : des locaux commerciaux, à l'ensemble desquels il est attribué huit/ millièmes indivis (8/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Il est expressément permis, dans le même esprit que pour ce qui concerne les niveaux des sous-sols, de rediviser ces locaux de manière à les constituer chacun en propriété privée et exclusive, entre lesquelles seront réparties les huit quotités ci-avant. Cette redivision sera opérée, avec le concours de l'architecte auteur des plans, par le ou les propriétaires des dits locaux, leurs héritiers, successeurs, ayants droit ou ayants-cause, sans l'intervention des autres co-propriétaires dans le complexe à l'acte sera reçu par le Notaire soussigné.

5) Vers la Gêhe Chaussée de Wavre :une plate-forme sur le toit des magasins et une plate-forme d'atterrissage ://

Ces plate-formes sont respectivement prévues, celle sur le toit des magasins pour un golf miniature, et celle d'atterrissage pour l'atterrissage d'hélicoptères. Elles peuvent toutefois être utilisées à toutes autres fins commerciales et pourront faire l'objet de tous aménagements utiles, à condition que soient obtenues les autorisations des autorités compétentes et qu'il ne soit pas contrevenu aux stipulations du présent acte de base et du règlement général de co-propriété.

elles qu'elles
t figurées aux
ns dont la con-
uction n'est d'ail
rs qu'une éventu-
té.

Chaque plate-forme comportera en propriété privative et exclusive, l'emplacement proprement dit avec son revêtement et en co-propriété et indivision forcée : deux/ millièmes indivis (2/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

La société anonyme " Les Galeries de Belgique", avec l'accord des sociétés propriétaires du sol, se réserve le droit de division ou de grouper les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux, voire même de niveaux différents, suivant les variantes qu'elle jugera nécessaires et de procéder à la ventilation et à la redistribution éventuelles des quotites indivises non encore vendues, sans l'intervention des autres co-propriétaires qui lui donnent en tant que de besoin, mandat à ces fins, avec pouvoir de substitution. Lors de l'aliénation de parties privatives ainsi modifiées, il sera joint à l'acte de vente, des plans déterminant les modifications.

q CONDITIONS SPECIALES & SERVITUDES.

Les sociétés comparantes ont établi comme suit les dispositions spéciales résultant de la conception du complexe et des nécessités d'ensemble et autres; ces dispositions spéciales et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les co-propriétaires dans le complexe, ainsi qu'à leurs héritiers, successeurs, ayants-droit et ayants-cause, qui seront subrogés dans tous les droits et obligations en résultant.

à) Chaque propriétaire est autorisé, sans l'intervention des autres co-propriétaires, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire dans le complexe (et plus spécialement les magasins et vitrines,celles ci- pouvant aussi être transformées en magasins), avec les maisons contiguës, à la condition d'assurer les risques supplémentaires éventuels en résultant, de ne pas compromettre la sécurité de l'immeuble, et sous la surveillance de l'architecte du complexe, le tout à ses entiers, frais, risques et périls. Il est cependant expressément spécifié que ceci ne pourra avoir pour conséquence : a) de modifier le caractère architectural et esthétique du complexe et plus particulièrement de la galerie des magasins, et surtout b) de créer une issue supplémentaire et à fortiori une nouvelle artère de circulation ou une extension de cette

galerie des magasins.

Par contre, la société anonyme " Les Galeries de Belgique ", avec l'accord des sociétés propriétaires du sol et pour répondre aux desiderata déjà formulés par l'administration communale (voir conditions ci-avant de l'autorisation de bâtir), se réserve expressément le droit de procéder, sans l'intervention des autres copropriétaires, à l'extension de la galerie des magasins, par l'ouverture d'une nouvelle artère de circulation à l'endroit où se trouvent les magasins numéros 46, 47 et 48, avec accès à ladite galerie à cet endroit et droit de passage dans celle-ci, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble, d'obtenir les autorisations éventuelles des autorités intéressées, de respecter le caractère architectural et esthétique de l'ensemble du complexe et plus spécialement de la Galerie des Magasins, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les droits que se réserve ici " Les Galeries de Belgique " sont transmissibles par elle à tout titre.

b) Aucune modification architecturale, d'aspect ou d'esthétique ne pourra être apportée à tout ou partie du complexe, et spécialement dans la Galerie des Magasins, sans l'accord de l'architecte de l'immeuble et sous la surveillance de celui-ci.

c) En aucun cas, la destination du rez-de-chaussée (Galerie des Magasins) ne pourra être modifiée que de l'accord unanime de tous les co-propriétaires du complexe.

d) Tous les propriétaires, (leurs héritiers et successeurs), exploitant ou faisant exploiter leurs magasins ou vitrines, ou les locataires de ceux-ci (leurs héritiers et successeurs) s'ils sont loués, feront partie de droit du syndicat des Magasins de la Nouvelle Galerie d'Ixelles, et continueront d'en faire partie pendant toute la durée d'existence de la Galerie des Magasins.

BAIL EMPHYTEOTIQUE.

Tous les co-propriétaires donnent mandat irrévocable à

raison de nécessité publique, à la société anonyme " Les Galeries de Belgique ", de passer avec la Commune d'Ixelles, aux clauses, charges et conditions qu'elle avisera, un bail emphytéotique relatif à la ou aux cabines électriques à installer dans les locaux comme prévus à cette fin; aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, plan, procès-verbaux et pièces, avec promesse de ratification au besoin.

MANDAT.

L'exécution d'un ensemble de l'importance de la " Nouvelle Galerie d'Ixelles", rend vraisemblable la nécessité d'ajustements techniques et leur transposition sur le plan juridique. Il n'est pas possible d'envisager de réunir tous les co-propriétaires chaque fois que leur intervention est prévue.

Les co-propriétaires donnent en conséquence mandat et tous pouvoirs à la société anonyme " Les Galeries de Belgique " : 1) pour faire apporter par l'architecte du complexe, toutes modifications techniques jugées nécessaires aux plans et au cahier des charges; 2) pour apporter toutes modifications qu'elle estimera nécessaires au présent acte de base et à ses annexes.

A ces fins, comparaître à tous actes, les signer ainsi que tous procès-verbaux, plans, cahiers des charges et pièces, et en général, faire tout ce qui sera nécessaire quoique non prévu, avec promesse de ratification au besoin.

RESERVE DE MITOYENNETE.

La société anonyme " Les Galeries de Belgique " se réserve expressément le droit de percevoir à son seul profit, le prix d'acquisition par les voisins de la mitoyenneté des murs et pignon séparatifs des propriétés voisines. Ce prix sera touché directement par la société susdite, sur sa simple quittance et sans l'intervention des co-propriétaires de l'immeuble dont question au présent acte. Si toutefois, lesdits co-propriétaires (leurs successeurs ayants-droit ou ayants-cause) devaient prêter à la société " Les Galeries de Belgique ", leurs bons offices pour lui permettre de toucher le prix dont question, ils s'engagent à le faire gracieusement par première demande.

La société anonyme " Les Galeries de Belgique " pourra en tout cas également utiliser les mitoyennetés dont question pour elle-même ou pour tout tiers de son choix, et

à toutes fins qu'elle jugera utile, et notamment pour toutes constructions éventuelles, sans devoir de ce chef, quoi que ce soit aux propriétaires ou co-propriétaires de l'immeuble dont question au présent acte de base. Les droits que se réserve ici la société susdite, n'empportent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien, ni de responsabilité des murs et pignons prémentionnés, qui demeureront au contraire aux entiers risques, périls et charges des co-propriétaires.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base et ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties, alors en cause, ou à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet Arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure, et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconques.

ACTE DE BASE.

Le présent acte de base forme un tout avec ses annexes ; il sert à la détermination des droits et obligations des co-propriétaires futurs. Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, et les oblige et oblige, de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs et ayant-s-droit à quelque titre que ce soit ; en conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, devront contenir la mention que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble et bénéficiaire de tous droits qu'ils soient intéressant l'immeuble dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront, à l'entière décharge des sociétés comparantes.

quels

DECLARATION.

Les sociétés comparantes requièrent expressément le notai-

re soussigné, de faire transcrire le présent acte.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les sociétés comparantes, en leur siège social respectif susindiqué.

DONT ACTE SUR PROJET.

Passé à Bruxelles, en l'étude.

Et lecture faite, les comparantes, représentées comme dit est, ont signé avec le notaire.

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE destiné à régir le
Complexe Immobilier "La Nouvelle Galerie d'Ixelles".

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

Article 1. - Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription; mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

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

Sont considérées écrites au présent règlement, toutes les conditions spéciales et servitudes reprises à l'acte de base auquel il est annexé, ainsi que toutes les prescriptions impératives édictées ou à dicter par les autorités compétentes. Sont plus particulièrement censées être reproduites, les stipulations relatives aux conditions spéciales et servitudes résultant de la conception du complexe et des nécessités d'ensemble et autres et qui peuvent constituer des dérogations aux règles générales édictées par le présent règlement.

CHAPITRE II. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section I. (Co-propriété indivise et propriété privative

Article 2. - L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisement à tous les co-propriétaires chacun pour une fraction idéale. Les propriétés privatives sont déterminées à l'acte de base.

Article 3. - Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) attribués aux parties privatives suivant la valeur respective de celles-ci. La répartition de ces quotités entre les diverses parties privatives est faite à l'acte de base.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modification ou de transformation qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires (sauf ce qui est dit à l'acte de base).

Il est toujours permis de réunir en un seul, un ou plusieurs locaux privatifs d'un même niveau, ou de réunir un ou plusieurs locaux privatifs de niveaux différents, se touchant par plancher et plafond. Dans ce cas, les millièmes attachés aux locaux réunis seront additionnés. Après avoir réuni en un ou plusieurs locaux privatifs on peut revenir à la situation primitive.

Article 4. - Les parties communes (la présente énumération étant énonciative et non limitative), comportent tout d'abord le sol du terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et coetera...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôtures, les ornements extérieurs de façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis de balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout, chauffage, et coetera... lesquelles canalisations doivent avoir libre accès des sous-sols au faite et vice-versa (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif) trottoirs, grilles et soubassements, les accès vers les étages.

et sous-sols, les entrées et sorties, les halls, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les minutes, les dégagements des sous-sols et ceux du rez-de-chaussée, les locaux réservés aux concierges, les emplacements nécessaires au chauffage, compteurs, cabine électrique, les salles de chauffage avec leur accessoires, les réserves d'utilité générale, les toits ou terrasses avec canalisations, gouttières et descentes d'eau pluviales, (cf. ce qui est dit à l'acte de base pour les terrasses privatives), le lavatory général, la Galerie de circulation des magasins proprement dite, etcoetera. L'installation des canalisations du chauffage central, les radiateurs et canalisations se trouvant à l'intérieur d'un local privatif sont choses privées mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale et aux conditions fixées par cette assemblée. En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

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

L'hypothèque et tout droit réel sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend, comme accessoire inséparable.

Article 5. - Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local privatif - à l'exception des parties communes - c'est-à-dire en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de celui-ci, mais est exclusivement à son usage, tels que conduites d'eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, radio, et coetera.....

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité des affaissements, dégradations, et autres accidents et incon-

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

Article 6. Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité des trois / quarts des voix ; de la totalité du complexe et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant effectuer les travaux.

Article 7. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants, avec l'accord et sous la surveillance de l'architecte du complexe dont les honoraires seront à charge de la communauté.

Article 8. Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes et autres dispositifs de protection, mais du modèle agréé par les assemblées générales.

SECTION II. - SERVICE ET ADMINISTRATION DU COMPLEXE.

Article 9. L'ensemble des co-propriétaires forme l'assemblée générale des co-propriétaires du complexe ; La gérance des intérêts du complexe est confiée à un conseil de gérance et à un gérant, les pouvoirs de l'assemblée générale, du conseil de gérance et du gérant sont définis à la présente section et à la section " Règlement d'Ordre Intérieur " du présent règlement.

Article 10. L'assemblée générale des co-propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 11. L'assemblée générale des co-propriétaires n'est valablement constituée que si tous les propriétaires sont dûment convoqués. Les délibérations de l'assemblée obligent tous les co-propriétaires sur les points portés à l'ordre du jour.

Article 12. L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, lieu et heure indiqués dans les convocations.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, ou de son remplaçant, aussi souvent qu'

il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins un / cinquième des quotités indivises. En cas d'inaction du gérant, ou de son remplaçant pendant plus d'un mois l'assemblée est convoquée valablement par le conseil de gérance, voire même par un co-propriétaire.

Article 13. - Les convocations sont faites cinq jours francs au moins à l'avance par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge de ce dernier.

Article 14. - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

Article 15. - Nul ne peut représenter un co-propriétaire s'il n'est lui-même co-propriétaire, ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance y compris la location il n'a reçu mandat d'un co-propriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Ce mandat devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Quant un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur.

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

Dans le cas où par suite de l'ouverture de succession ou de toute autres cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des co-propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront mandater l'un d'entre eux, ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce mandataire devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Si le gérant n'est pas co-propriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il assistera alors avec voix consultative mais non délibérative.

Article 16. L'assemblée générale désigne, pour une durée qu'elle détermine à la simple majorité des voix, sont président et deux assesseurs, dont l'un est désigné par les propriétaires de bureaux ou logements, et l'autre par les propriétaires des magasins. Le président et les deux assesseurs constituent le conseil de gérance dont question ci-après.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité au plus âgé.

Article 17. Le bureau de l'assemblée sera composé du président assisté des deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du président assisté des propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes. Le bureau désigne un secrétaire parmi les assesseurs.

Article 18. Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui assistent à l'assemblée, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 19. Les délibérations sont prises à la majorité des voix, des propriétaires présents, ou représentés sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou l'acte de base.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défectifs étant considérés comme s'opposant à la proposition sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre. Dans ce cas, les défectifs seront considérés comme consentants.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix : celles relatives à des transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes, nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix du complexe.

Article 20. Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

Article 21. Pour que les délibérations soient valables l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des co-propriétaires possédant ensemble plus de cinq cent/millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de co-propriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant, concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article 22. Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Le gérant devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux co-propriétaires qui en font la demande et le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives. Ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission.

Après le quinze du mois suivant le trimestre, le gérant doit faire parvenir à chaque co-propriétaire son compte particulier. Les co-propriétaires signaleront au gérant et au Comité de gérance les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 23. Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie, le premier de chaque mois sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée pour sa conservation et en présence du gérant général qui en a la garde.

SECTION III. - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES. - A. - Entretien et réparations.

Article 24. Chacun des co-propriétaires contribuera en principe, en proportion des millièmes qu'il possède dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes. Le gérant est chargé de la répartition de ses dépenses entre les co-propriétaires.

Toutefois sont à charge exclusive des propriétaires des magasins et vitrines à répartir entre eux dans la proportion des millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes: les frais d'entretien et

de réparations ayant spécialement trait à la galerie des magasins, proprement dite et ses issues, au pavement, aux ^{couloirs} coup des, aux chénaux, colonnes, à l'éclairage et à tout ce qui en découle, au lavatory général, et coetera..... Sont à charge exclusive des co-propriétaires des étages, à répartir entre eux dans la proportion des-étages des millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes : les frais d'entretien et de réparation ayant spécialement trait aux halls, escaliers, paliers, pavage, aux revêtements, à l'éclairage et tout ce qui en découle, à partir de la porte d'accès aux étages dans la galerie. Les frais d'entretien et de réparations de l'ascenseur, (sauf toutefois pour les locaux commerciaux aux étages de la Chaussée d'Ixelles) seront également à charge des propriétaires des étages, dans la proportion préindiquée.

Article 25. - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non-urgentes, réparations et travaux non indispensables.

~~Article 25.~~ - Les réparations et travaux sont répartis en trois - Article 26. - Réparations urgentes: le gérant a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère urgent sans devoir en demander l'autorisation.

Article 27. - Réparations indispensables mais non-urgentes: ces décisions sont prises par le gérant général assisté du conseil de gérance du bloc intéressé; ils seront juges du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article 28. - Réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration ; ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un cinquième des quotités indivises et seront soumises à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins sept cent cinquante / millièmes.

Article 29. - Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

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

ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du concierge et du gérant, de manière à pouvoir accéder au local si la chose est nécessaire.

Les co-propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

B.- Charges nées des besoins communs.-

Article 30.- Les charges nées des besoins communs, telles les dépenses relatives à la conciergerie, le salaire du concierge, les versements légaux à la sécurité sociales, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble le traitement du gérant, de son aide ou de ses aides, les frais de bureau, de correspondance, de téléphone, et coetera..... sont supportées par les co-propriétaires en proportion des millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes. Toutefois, par analogie avec ce qui est dit à l'article 24 ci-dessus, pour l'entretien et les réparations, les frais de nettoyage, les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, des parties communes des étages, à partir de la porte d'accès aux dits étages dans la Galerie, seront supportés par les seuls propriétaires des étages, dans la proportion de millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes. Il en sera de même, sauf pour l'ascenseur, en ce qui concerne la Galerie des Magasins proprement dite et les locaux commerciaux aux étages Chaussée d'Ixelles; de plus, les plate-forme exploitables (d'atterrissage et sur le toit des magasins) n'interviendront dans ces charges de même que dans les recettes éventuelles y relatives, qu'à dater du moment où elles seront effectivement exploitées; entretemps, les dites charges et recettes, en ce qui concerne les plate-forme, seront réparties entre les autres propriétaires intéressés, en proportion du nombre de millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

Article 31.- Les consommations individuelles du gaz, de l'eau et de l'électricité, du chauffage et tous les frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 32. - Dans le cas où un co-propriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devrait supporter seul à cette augmentation.

Article 33. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet des lettres A. et B. ci-dessus, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des co-propriétaires.

C. - Recettes.

Article 34. - Au cas où des recettes seraient perçues à raison des parties communes, elles seraient acquises en principe, à chaque propriétaire, dans la proportion des millièmes qu'il possède dans les parties communes.

Ce principe est toutefois précisé et modifié suivant les mêmes règles que celles édictées aux articles vingt-quatre et trente pour les dépenses.

D. - Impôts.

Article 35. - A moins que les impôts relatifs au complexe ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront charges communes.

SECTION IV. - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

Article 36. - L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les co-propriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie et risques normaux pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes et elles lui seront remboursées par les co-propriétaires, chacun contribuant en proportion des millièmes qu'il possède dans les parties communes.

Les co-propriétaires donnent pour autant que de besoin, procuration au gérant pour la conclusion et la signature des polices d'assurance.

Article 37. - Chacun des co-propriétaires a droit à un exemplaire de la police d'assurance.

Article 38. - Si une surprime est due du chef d'un des co-propriétaires ou du chef de personnes qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des co-propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier. (Cf. notamment la sa station d'essence éventuelle).

Article 39. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant à charge d'en effectuer le dépôt en banque. Il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice.

Article 40. - L'utilisation de ces 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 co-propriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus valeur de son bien, et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédant est acquis aux co-propriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une décision de l'assemblée générale des co-propriétaires, à la majorité des trois / quarts de la totalité des voix du complexe décide de la non-reconstruction. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour payer les travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires, dans la proportion des droits de co-propriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de paiement dans le délai.

Toutefois, si l'assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus, si les autres co-propriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de cette assemblée ou, si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des co-propriétaires 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 désignés par le Comité permanent d'arbitrage des blocs, ou à son défaut, par le président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé : un tiers au comptant, un tiers la première année, un tiers la seconde année avec les intérêts au taux légal payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'était pas reconstruit, l'indivision prendrait fin et les choses communes seraient alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seraient alors partagés entre les co-propriétaires, en proportion de leurs droits respectifs d'établis par leurs quotités dans les parties communes.

Article 41.- a) Si des embellissements étaient effectués par des co-propriétaires à leur propriété, ils pourraient les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres co-propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

b) les co-propriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les co-propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 42.- Une assurance sera contractée par les soins du gérant, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé en tenant compte des montants normalement assurés dans des cas de l'espèce, La prime sera uniquement à la charge des co-propriétaires des étages desservis par l'ascenseur.

Les primes seront payées par le gérant. Elles lui seront remboursées par les co-propriétaires intéressés, chacun payant en proportion de leurs droits dans les parties communes. Une assurance sera également contractée dans les mêmes conditions, pour couvrir la responsabilité civile des co-propriétaires pour tous dommages pouvant résulter du fait de l'immeuble, aux co-propriétaires ou aux tiers. Elle sera supportée par tous les co-propriétaires, dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

*19 eui
28 médrom*

Rebelle

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

*Idé
27.
stat.*

- Article 43. - Il est arrêté entre les co-propriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs successeurs et ayants droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.
- Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé " Livre de Gérance ", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le règlement de co-propriété de l'immeuble. Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans la loge du concierge et pourra être communiqué à tous les intéressés co-propriétaires, locataires ou ayants-droit. En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble ou de quelque droit que ce soit sur celui-ci, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, sur l'existence de ce livre de gérance et l'invitera à prendre connaissance. Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit, d'une partie de l'immeuble est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses successeurs et ayants-droit;

copiom

SECTION I. ENTRETIEN.

*Veak 27
Idé stat.*

Article 44. - Les travaux de peinture aux façades extérieures tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant le plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils doivent

être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin et entretien.

①

Article 45. Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, s'il en est fait usage. Ils devront en justifier au gérant.

②

SECTION II. - ASPECT. ^{est gr. l'éd. gél.} Article 46. Les co-propriétaires et occupants des étages ne pourront mettre aux façades ni garde-corps, ni linge, ni autre objet.

Article 47. En façade, il ne sera toléré pour les bureaux qu'une enseigne indiquant la raison sociale. Avant d'être fixée, cette enseigne devra avoir l'approbation écrite du conseil de gérance et de l'architecte auteur des plans.

③

SECTION III. - ORDRE INTERIEUR. ^{est gr. l'éd. gél.} Article 48. Les parties communes ou éventuellement grevées de servitudes notamment les entrées, sorties, accès aux étages, galerie des magasins, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libre à la libre circulation en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

④

Si des réfections ou des réparations devaient être faites aux vitrines ou extérieurs des magasins, les matériaux, outils, et coetera..... devront se trouver à l'intérieur de ceux-ci, à fortiori pour les travaux intérieurs;

Exception est faite pour le cas de festivités, braderies et autres organisations du même genre dans la galerie des magasins et ses issues, à l'initiative du groupement des magasins.

⑤

Article 49. Il ne pourra être fait dans les couloirs, escaliers sur les paliers, de même que dans la galerie, ses issues et les accès aux étages, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literie, habits, meubles cirage de chaussures, et coetera... Les intéressés devront faire usage le cas échéant, d'appareils ménagers appropriés.

SECTION IV. - MORALITE. TRANQUILLITE. Article 50.

Les co-propriétaires, les locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours jouir de l'immeuble en bon père de famille, en fonction de la

⑥ destination des locaux.
 Les baux devront constater l'engagement des locataires de se conformer à cette obligation, de même qu'aux prescriptions de l'acte de base et du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

Article 51. - En cas d'infraction grave, dûment constatée, le gérant prendra toutes dispositions de droit.

Article 52. - Les co-propriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voiries.

SECTION V. CHAUFFAGE CENTRAL. Article 53. - Le raccordement au chauffage central par les magasins n'est pas obligatoire, les magasins pouvant disposer de chauffage particulier. Le raccordement n'est pas non plus obligatoire pour les niveaux de parking et garages, ni pour les plateformes exploitables. Sous cette réserve, la participation aux frais de chauffage est obligatoire pour tous les co-propriétaires et occupants raccordés suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Le chauffage fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale des co-propriétaires, prises à la simple majorité des voix;

SECTION VI. - ASCENSEUR. Article 54. - L'usage de l'ascenseur sera réglementé par le conseil de gérance.

⑦ SECTION VII. - DESTINATION DES LOCAUX. Article 55. - Les locaux seront utilisés à l'usage auquel ils sont destinés d'après leur appellation, lato sensu; il est rappelé que l'entresol des magasins ne peut servir de logement.
Article 56. - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matière dangereuses, insalubres ou incommodes et ni exercé aucun commerce ou autres activités rentrant dans la catégorie des établissements dangereux, insalubres ou incommodes ou immoraux. Il est précisé que les magasins se trouvant à l'intérieur des galeries, ne pourront servir qu'à l'exploitation d'un commerce ou activité n'ayant pas trait à des denrées périssables et qui dégageraient des odeurs désagréables. Toutefois, les magasins situés à la chaussée de Wavre (excepté cependant les deux magasins de coin de la galerie à ladite chaussée) ne sont pas soumis à cette restriction. Il faut admettre cependant la possibilité, d'exploiter à l'intérieur de

charenterie, fruits, primeurs, mais à la condition ci-dessus énoncée que toutes dispositions seront prises par le propriétaire intéressé pour éviter des odeurs, désagréables. Sont en tous cas exclus, les commerces de boucherie, poissonnerie, triperie. Toutefois, les magasins situés à la Chaussée de Wavre, (excepté cependant les deux magasins de coin de la Galerie à ladite Chaussée) ne sont pas soumis à cette restriction.

Il est ici rappelé que l'installation éventuelle d'une station de distribution d'essence, voire lavage et graissage est permise aux niveaux de parkings, et boxes pour garages, dans les conditions précisées à l'acte de base.

8 / SECTION VIII. - CONCIERGE. - Article 57. - Il sera engagé par le conseil de gérance, qui fixera sa rémunération laquelle sera à charge de la communauté.

Article 58. - Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté. Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant qui pourra lui adjoindre des aides.

9 / Article 59. - Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

SECTION IX. - GERANCE. - Article 60. - La gérance du complexe est confiée à un conseil de gérance.

Le conseil de gérance délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, de voix, celle du président est prépondérante. Il sera dressé procès-verbal des décisions prises : il sera signé par les membres présents. Le conseil de gérance est assisté par un agent d'exécution, dénommé le gérant du complexe, qui assiste d'office à toutes les réunions du conseil de gérance, avec voix délibérative. Il est nommé par le conseil de gérance du complexe, qui fixe ses émoluments et pourra, en tous temps, révoquer son mandat.

Le conseil de gérance du complexe contrôlera la gestion du gérant par l'examen trimestriel de ses comptes, qui doit se faire entre le quinze et le vingt-cinq μ suivant chaque trimestre; il peut se faire assister d'un expert-comptable.

Le conseil de gérance du complexe détermine la provision tri- trimestrielle, qui devra être versée au gérant par

les co-propriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Il fixera en outre, le montant du fonds de réserve, qui devra servir à parer aux grosses réparations et autres dépenses extraordinaires, et auquel chaque co-propriétaire devra contribuer en proportion des millièmes qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Article 61. - Outre les attributions particulières déterminées ci-avant, le gérant est chargé de la surveillance générale, ainsi que du bon entretien du complexe et veille à l'observation du règlement de co-propriété; l'architecte du complexe reste l'architecte attitré de celui-ci, sauf décision de l'assemblée générale du complexe, prise à la majorité des trois / quarts des voix. Le gérant se met en relation avec l'architecte, chaque fois que cela sera nécessaire.

Le gérant a notamment la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central ou de tous autres appareillages communs, de payer et de surveiller le concierge et le personnel en général, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes, comme il est dit plus explicitement ci-avant.

~~Article 62. - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.~~

Article 62. - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport ~~tra~~ trimestriellement aux conseils de gérance et à l'assemblée générale annuelle. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 63. - Le gérant a pour mission de répartir entre les co-propriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale du complexe, les soumet à son approbation et en reçoit décharge. Il présente trimestriellement leur compte à chacun des co-propriétaires.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par le conseil de gérance du complexe. A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner en paiement le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres co-propriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires.

(10) Si le local du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait irréquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des charges communes.

(11) SECTION X. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES. - (Article 64. -)

En cas de désaccord entre co-propriétaires et gérant ou conseil de gérance, au sujet de l'interprétation à donner au présent règlement général de co-propriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera pratiqué conformément à la clause compromissoire insérée à l'acte de base.

Le présent règlement général de co-propriété et le règlement du groupement des magasins, seront transcrits en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble où il sera tout au moins fait mention dans ces actes, qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations en résultant.

(12)

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble même, loge du concierge.

SECTION XI. - MITOYENNETES. - Article 65. La société anonyme " Les Galeries de Belgique " se réserve expressément le droit de percevoir à son seul profit, le prix d'acquisition par les voisins, de la mitoyenneté des murs et pignons séparatifs des propriétaires voisins.

Ce prix sera touché directement par la société susdite, sur sa simple quittance, et sans l'intervention des co-propriétaires de l'immeuble dont question au présent acte. Si toutefois, les dits co-propriétaires (leurs successeurs ayants-droit ou ayants-cause) devaient prêter à la société " Les Galeries de Belgique ", leurs bons offices pour lui permettre de toucher le prix dont question, ils s'engagent à le faire gracieusement et à première demande. La société anonyme " Les Galeries de Belgique " pourra en tout cas, également utiliser les mitoyennetés dont question, pour elle-même, ou pour tous tiers de son choix, et à toutes fins qu'elle jugera utile et notamment pour toutes constructions éventuelles, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux propriétaires ou co-propriétaires de l'immeuble, dont question à l'acte de base qui précède. Les droits que se réserve ici la société susdite, n'emportent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité des murs et pignons mentionnés qui demeureront au contraire aux entiers risques et périls et charges des co-propriétaires.

Signé " ne varietur " pa, sur projet, par le notaire et la société anonyme " Les Galeries de Belgique " représentée comme dit est, pour demeurer annexé à l'acte de base qui précède.

RÈGLEMENT DU SYNDICAT DES MAGASINS DE LA NOUVELLE GALERIE D'IXELLES.

Article 1. Le Syndicat a pour but de réaliser tout ce qui est utile ou nécessaire au bon fonctionnement, à la prospérité et à la mise en valeur commerciale de la Galerie des Magasins, et tout ce qui sera décidé par son assemblée générale, en vue de- et du bien et des nécessités, communes de ladite Galerie, notamment en ce qui concerne toute propagande, publicité, réception, festivités, braderies et coetera... le tout dans le cadre de l'acte de base et du règlement général de co-propriété.

Article 2. Le Syndicat est formé de tous les propriétaires (leurs héritiers et successeurs) exploitant ou pouvant exploiter leurs magasins et vitrines, ou les locataires (leurs héritiers et successeurs) de ces magasins et vitrines s'ils sont loués. Ils font partie de droit du Syndicat, et continueront d'en faire partie pendant toute la durée d'existence de la Galerie des Magasins.

Article 3. Toutes les dépenses votées par l'assemblée générale pour réaliser les buts du syndicat sont réparties obligatoirement entre tous les membres du groupement qui sont tenus de supporter leur quote-part.

Article 4. - Assemblée Générale. L'assemblée générale du Syndicat est souveraine maîtresse pour tout ce qui est de sa compétence et des nécessités spéciales propres aux magasins et vitrines, dans le cadre comme déjà dit de l'acte de base et du règlement général de co-propriété.

Article 5. L'assemblée générale statutaire se tiendra d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, le quinze octobre à dix heures, ou le lendemain, si ce jour est férié ou un dimanche. En dehors de cette assemblée obligatoire annuelle l'assemblée sera convoquée à la diligence du Président du Groupement des magasins, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle devra en tout cas l'être, lorsque la convocation sera demandée par des membres possédant ensemble au moins un cinquième des magasins. En cas d'inaction du président, pendant plus d'un mois, l'assemblée pourra être valablement convoquée par l'un des assesseurs.

Article 6. Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les membres qui le désirent et certi

fiée par les membres du bureau.

L'assemblée délibère valablement si la moitié plus un des magasins et vitrines sont représentés.

Si une première assemblée n'était pas en nombre, une seconde assemblée devrait être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour et indiquer qu'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Cette deuxième assemblée pourra statuer quel que soit le nombre de présents ou représentés, les absents étant dans ce cas, considérés comme votant pour.

Article 7. L'ordre du jour sera arrêté par celui qui convoque. Les délibérations ne pourront porter que sur les points qui figureront à l'ordre du jour.

Article 8. Les membres du syndicat peuvent se faire représenter valablement par un autre membre porteur d'une procuration.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'un magasin se trouverait appartenir à des propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront mandater l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui serait ainsi donnée devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 9. Chaque membre du syndicat dispose d'une voix par magasin quelque soit le nombre de millèmes qui lui est attribué. Les vitrines disposent chacune d'un tiers de voix.

Article 10. Les dépenses sont réparties suivant ce droit de vote.

Article 11. Le syndicat peut être augmenté par l'adjonction de nouveaux propriétaires de magasins et vitrines résultant de l'extension de la Galerie des Magasins, prévue à l'acte de base du complexe.

Si une vitrine est transformée en magasin, dans les conditions permises à l'acte de base, cette vitrine, sera considérée comme magasin, avec toutes les conséquences qui en découlent.

C'est l'assemblée générale qui procédera aux coordinations

nécessaires éventuelles.

Article 12. - L'assemblée vote les programmes de propagande et le budget des recettes et des dépenses.

Elle décide aussi de la tenue des vitrines, de l'éclairage de celles-ci, de l'éclairage et des décorations momentanées de la Galerie, le tout sans préjudice aux dispositions impératives des autorités compétentes.

Article 13. - L'assemblée peut voter des amendes et sanctions vis-à-vis des membres n'ayant pas observé les décisions de l'assemblée générale.

Article 14. - Les décisions de l'assemblée générale prises à la simple majorité des voix engagent l'ensemble des membres du syndicat, présents, dissidents ou absents.

Article 15. - L'assemblée générale désigne pour un an à la simple majorité des voix, sont Président, son secrétaire, son trésorier, deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

Les membres ainsi élus forment le Comité Directeur du Syndicat.

Article 16. - Le Président du Comité directeur représente valablement le syndicat vis-à-vis des tiers. Il peut agir en justice tant en demandant qu'en défendant aussi bien vis-à-vis des tiers que contre les membres défaillants du syndicat. Tous les intéressés lui donnent mandat à cette fin et tous pouvoirs nécessaires.

Article 17. - Le comité Directeur présente à l'assemblée ses projets pour tout ce qui concerne les buts du Syndicat d'Initiative. Ces projets sont accompagnés d'une proposition de budget.

Article 18. - A l'intérieur du Comité Directeur, les décisions sont prises à la majorité des membres. Elles engagent le Comité tout entier. Le Comité peut appeler à siéger à ses séances des conseillers techniques, juridiques et spécialistes avec voix consultatives mais non délibératives.

Article 19. - Chaque propriétaire de magasins ou vitrines soumettra avant exécution ou avant transformation, les plans des travaux en trois exemplaires à l'architecte du complexe. Les travaux ne pourront être exécutés qu'après réception par le propriétaire de l'approbation dudit architecte.

Article 20. - Les magasins doivent avoir obligatoirement, leurs vitrines, garnies et éclairées le soir jusqu'à vingt-une heures. L'intensité de cet éclairage sera déterminé par l'assemblée. Il en sera de même pour les vitrines.

Article 21. - La Galerie même doit rester éclairée jusque vingt-trois heures trente minutes, à moins que l'assemblée ne décide de prolonger cet éclairage. Elle devra en tout cas, demeurer éclairée de nuit comme de jour dans les conditions minima prévues pour l'éclairage public. (Voir les conditions communales reprises à l'acte de base).

Article 22. - Pour assurer le fond de roulement nécessaire aux dépenses courantes, l'assemblée fixe le montant d'une provision à verser pour chaque magasin ou vitrine, et cette provision ne doit pas être inférieure à un / quart d'un budget annuel.

Article 23. - Trimestriellement, le Comité Directeur répartit les dépenses entre tous les magasins et vitrines. Les intéressés doivent en assurer le paiement dans les quinze jours qui suivent sous peine d'un intérêt fixé à huit francs pour cent et de frais de recouvrement éventuels.

Article 24. - Tout litige auquel pourraient donner lieu l'interprétation et l'exécution du présent règlement, sera déféré par écrit, à un arbitre. Celui-ci sera désigné annuellement par l'assemblée à la majorité simple des voix ; si des difficultés non prévisibles surgissaient quant à cette désignation, il pourrait en être référé à Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité. Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties en case, sans appel ni recours quelconque.

Il devra déposer sa sentence, dans le délai d'un mois à partir du moment où il aura été saisi.

Signé " ne varietur " sur projet par les représentants de la Société Anonyme " Les Galeries de Belgique ", pour demeurer annexé au règlement générale de co-propriété ci-avant.

ACTE MODIFICATIF DE LA

"NOUVELLE GALERIE D'IXELLES"

en date du 14 Juillet 1954

Les 25 premières pages reprennent l'origine de la
Coproprété (déjà reprise dans l'acte du 13/10/1953)
ainsi que les noms des acquéreurs à la date du
14 Juillet 1954

6°) Les sociétés "Comintim" et "Etrimo" sont encore propriétaires des quotités de terrain non encore vendues, et la Société "Les Galeries de Belgique" des constructions non encore aliénées.

7°) Dans l'acte de base susvanté, la société "Les Galeries de Belgique" s'est réservé, avec l'accord des deux sociétés propriétaires du sol, divers droits qu'elle peut exercer sans l'intervention des autres co-propriétaires, et pour la satisfaction desquels, en tant que de besoin, les mandats ont été insérés dans cet acte de base, mandats qui ont été confirmés dans les actes de ventes repris ci-avant, par les divers acquéreurs.

8°) En vertu des droits qu'elle s'est réservés dans l'acte de base; en conformité avec les dispositions du dit acte de base, et en tant que de besoin en vertu des mandats insérés dans cet acte et confirmés comme déjà dit dans les actes de vente ci-dessus, la Société anonyme "Les Galeries de Belgique" avec l'accord des deux sociétés propriétaires du sol "Comintim" et "Etrimo", et en tant que de besoin en qualité de mandataire des divers acquéreurs prémentionnés dans le complexe, nous a requis de modifier dans la mesure ci-après, l'acte de base réglant le statut immobilier du complexe "La Nouvelle Galerie d'Ixelles".

Etapes vers la Chaussée de Wavre.

1) création de nouvelles parties privatives en remplacement des anciennes prévues aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages, et spécialement compte tenu pour le quatrième étage de la nouvelle affectation de la plate-forme, dite plate-forme d'atterrissage.

2) modifications qui en découlent et notamment quant aux plans; les nouveaux plans vantés ci-après demeureront ci-annexés après avoir été signés "ne varietur" par les comparants, représentés comme dit est, et le Notaire.

3) répartition entre les nouvelles parties privatives des quotités indivises attribuées aux anciennes, c'est à dire : deux cent vingt cinq / milliè-

mes (225/1.000èmes) pour les bureaux ou logements et deux / millièmes (2/1.000èmes) pour la plateforme d'atterrissage, soit deux cent vingt sept / millièmes (227/1.000èmes) au total.

Description ;

Premier étage - (Plan n°I).

Parties privatives :

Appartement numéro 1 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, vestiaire, living, cuisine, sas, salle de bains avec water-closet, chambre.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les onze / millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (11/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 2 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, water-closet, vestiaire, living, cuisine, salle de bains,

b) en co-propriété et indivision forcée :

les sept / millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (7/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 3 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, water-closet, vestiaire, living, cuisine, salle de bains, avec armoire, chambre.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les onze / millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (11/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 4 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, living, salle de bains avec water-closet, chambre, cuisine avec terrasse.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les douze / millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (12/1.000èmes).

Appartement numéro 5 :

comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :
sas, living, repas, salle de bains avec water-closet,
cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :
les neuf / millièmes indivis dans les parties commu-
nes dont le terrain (9/1.000èmes) ✓

Appartement numéro 6 :

comprendant :

a) en propriété privée et exclusive :
sas, vestiaire, living-repos, salle de bains, cuisine,
sas, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :
les neuf / millièmes indivis dans les parties commu-
nes dont le terrain (9/1.000èmes) ✓

12 Deuxième étage (Plan numéro 1) :

Parties communes :

Appartement numéro 7 :

comprendant :

a) en propriété privée et exclusive :
sas, vestiaire, living, cuisine, sas, salle de bain
avec water-closet, chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :
les onze / millièmes indivis dans les parties commu-
nes dont le terrain (11/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 8 :

comprendant :

a) en propriété privée et exclusive :
sas, water-closet, vestiaire, living, ~~repas~~, salle de
bains, cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :
les sept / millièmes indivis dans les parties communes
dont le terrain (7/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 9 :

comprendant :

a) en propriété privée et exclusive :
sas, water-closet, vestiaire, living, ~~repas~~, cuisine,
salle de bains avec armoire, chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :
les onze / millièmes indivis dans les parties communes
dont le terrain (11/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 10 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, living, salle de bains avec water-closet, chambre, cuisine avec terrasse.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les douze / millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (12/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 11 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, living-repos, salle de bains avec water-closet, cuisine.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les neuf / millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (9/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 12 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :sas, vestiaire, living-repos, salle de bains, cuisin
sas, water-closet.b) en co-propriété et indivision forcée :

les neuf / millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (9/1.000èmes). ✓

Troisième étage (Plan numéro 1).Parties privatives :Appartement numéro 13 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, vestiaire, living, cuisine, sas, salle de bains avec water-closet, chambre.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les onze / millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (11/1.000èmes).

Appartement numéro 14 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, water-closet, vestiaire, living, salle de bains cuisine.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les sept/millièmes indivis dans les parties communes
dont le terrain (7/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 15 =

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, water-closet, vestiaire, living, cuisine, salle
de bains, avec armoire, chambre.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les onze/millièmes indivis dans les parties communes
dont le terrain (11/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 16 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, living, salle de bains avec water-
closet, chambre, cuisine avec terrasse.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les douze / millièmes indivis dans les parties com-
munes dont le terrain (12/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 17 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, living-repos, salle de bains avec water-closet,
cuisine.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les neuf / millièmes indivis, dans les parties
communes dont le terrain (9/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 18 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, vestiaire, living-repos, salle de bains, cuisi-
ne, sas, water-closet.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les neuf / millièmes indivis (9/1.000èmes, dans
les parties communes dont le terrain. ✓

Quatrième étage (Plan n°II).

Parties privatives :

Appartement numéro 19 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, vestiaire, living, cuisine, sas, salle de bain
avec water-closet, chambre, terrasse en façade.

b) en co-propriété et indivision forcée :
les onze / millièmes indivis dans les parties communes
dont le terrain (11/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 20 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, water-closet, vestiaire, living-repos, cuisine,
salle de bains, terrasse en façade.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les neuf / millièmes indivis dans les parties communes
dont le terrain (9/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 21 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, vestiaire, living, salle de bains avec water-clo-
set, chambre, cuisine avec terrasse, terrasse en façade.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les douze / millièmes indivis dans les parties communes
dont le terrain (12/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 22 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, living-repos, salle de bains avec water-closet,
cuisine.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les neuf / millièmes indivis dans les parties communes
dont le terrain (9/1.000èmes). ✓

Appartement numéro 23 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

sas, vestiaire, living-repos, salle de bains, cuisine,
sas, water-closet.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les neuf / millièmes indivis dans les parties communes
dont le terrain (9/1.000èmes). ✓

Parties communes :

Au quatrième étage se trouve la conciergerie qui
constitue partie commune et qui comprend : sas, water-
closet, vestiaire, living-repos, cuisine, ~~salle de toilette~~
bains et terrasse en façade.

Les dégagements des premier-, deuxième-, troisième-
et quatrième étages sont des parties communes : Ils

sont toutefois réservés à l'usage exclusif et respectif des propriétaires, locataires ou occupants des appartements de ces étages, des gens à leur service, de leurs visiteurs, fournisseurs, etcetera...

Ascenseur : Il n'y aura plus qu'un ascenseur au lieu des deux primitivement prévus. Cet ascenseur sera pour quatre personnes avec cabine en chêne et porte automatique. Il reliera le rez-de-chaussée à chaque étage ci-dessus, arrivée dans le hall, cage d'escalier. Il est figuré aux plans ci-annexés.

Plan numéro III : chaussée de Wavre : machinerie ascenseur - ascenseur, vase d'expansion.

Plan numéro IV : chaussée de Wavre - coupe.

Plan numéro V : chaussée de Wavre : rez-de-chaussée - entresol-entrée appartements - locaux vide poubelles, téléphone-compteurs électriques.

Plan numéro VI : chaussée de Wavre - façade arrière.

Plan numéro VII : chaussée de Wavre - façade avant.

Modifications à la description des matériaux.

Electricité : ajouter : A chaque étage : un parløphone placé dans le hall d'arrivée reliera celui-ci aux appartements, de même qu'un panneau de sonneries.

Marbres : le hall d'entrée, paliers et escaliers seront en marbre aggloméré. Les couloirs des étages seront revêtus d'un dallage en matière plastique posé sur chape.

LE PRESENT ACTE DE BASE MODIFICATIF, forme un tout avec l'acte de base susvanté du treize octobre mil neuf cent cinquante trois, et son complémentaire du dix neuf octobre suivant.

DONT ACTE.

Passé à Bruxelles, en l'étude.

Lt qu'après lecture faite, les comparants, représentés comme dit est, ont signé avec le Notaire.