

RESIDENCE
DU LAC".-

A N N E X E I.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE A APPARTEMENTS MULTIPLES
"RESIDENCE DU LAC".

*

* *

L'immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence du Lac", est situé sur un terrain sis à Ixelles, à l'angle de la rue du Lac, de l'Avenue Général de Gaulle et de la rue Lannoy, contenant en superficie totale de vingt-deux ares, trois centiares, comprenant en superficie bâtie quinze ares, quatre-vingt-deux centiares et en superficie non-bâtie (trottoir et voie carrossable) six ares, vingt-un centiares.

EXPOSE PREALABLE.

Le dit immeuble se divise en six blocs ou parties numérotées I, II, III, IV, V et VI.

-Il existe un ascenseur distinct dans chacun des six blocs.

-Il existe trois chaufferies, savoir :

une pour les blocs I et II

une pour le bloc III ~~IV~~

une pour les blocs ~~IV~~, V et VI.

-Il existe deux transformateurs pour l'ensemble de l'immeuble.

-Il existe quatre halls d'entrée, savoir :

un pour les blocs I et II

un pour le bloc III

un pour les blocs IV et V

un pour le bloc VI.

Le "Résidence du Lac" comprend une voie carros-

sable et un trottoir communs à l'ensemble de l'immeuble.

2.

Nota bene :

Pour la présente description, l'immeuble est réparti en trois blocs, savoir :

I. Les blocs I et II

II. Le bloc III

III. Les blocs IV, V et VI.

BLOCS I ET II.

AU REZ-DE-CHAUSSEE.

a) Parties privatives.

1. Un magasin type B en façade rue du Lac - comprenant:
Un magasin, un living, un dégagement, une cuisine, une chambre, une salle de bain, un water-closet.

2. Un flat type E en façade avenue Général de Gaulle - comprenant :
Un hall, un studio avec un coin à cuisiner, une salle de bain, deux pièces de débarras, un vestiaire et un water-closet.

3. Quarante-une caves numérotées

A1 à A 5
B1 à B6
C1 à C10
D1 à D 10
E1 à E10

4. Sept locaux numérotés 1 à 7

Il n'a pas été attribué de quotités distinctes à ces locaux.

b) Parties communes.

Deux porches d'entrée, un hall commun, une cour commune avec le bloc III, un local chaufferie avec

3. toute son installation, deux locaux pour les compteurs d'électricité, un local pour les compteurs du gaz, les dégagements des caves, deux locaux pour poubelles, un local réservé au transformateur, un local commun de réserve, deux cages d'escalier, deux trémies d'ascenseur, quatre locaux pour matériel, un water-closet.

AUX ETAGES.

A. Dans le bloc I,

1) Cinq étages comprenant chacun trois appartements dénommés :

type A - en façade rue du Lac

type B - en façade rue du Lac

type C - en façade avenue Général de Gaulle

Nota Bene :

Chaque appartement porte l'indicatif de son type et de son étage.

a) Parties privatives :

Appartement type A comprenant :

Un hall, un living, un dégagement, deux chambres, une cuisine, une salle de bain et un water-closet.

Appartement type B comprenant :

Un hall, un living, un dégagement avec vestiaire, deux chambres dont une avec terrasse, une cuisine avec terrasse, une salle de bain et un water-closet.

Appartement type C comprenant :

Un hall, un living avec terrasse, un dégagement avec débarras, deux chambres, une cuisine avec terrasse, une salle de bain et un water-closet.

b) Parties communes:

Un hall d'étage avec compteurs, la cage d'esca-

lier, une trémie d'ascenseur, une terrasse avec vide-poubelle.

2) Le sixième étage comprenant deux appartements dénommés :

type B en façade rue du Lac

type C en façade avenue Général de Gaulle

Nota Bene :

Chaque appartement porte l'indicatif de son type et de son étage.

a) Parties privatives :

Appartement type B comprenant :

Un hall, un living, un dégagement avec vestiaire, trois chambres dont deux avec terrasse, une cuisine avec terrasse, une salle de bain et un water-closet.

Appartement type C comprenant :

Un hall, un living avec terrasse, un dégagement avec débarras, deux chambres, une cuisine avec terrasse, une salle de bain et un water-closet.

b) Parties communes :

Un hall d'étage avec compteurs, la cage d'escalier, une trémie d'ascenseur.

3) Les septième et huitième étages comprenant chacun un appartement dénommé :

type C en façade avenue Général de Gaulle

Un débarras supplémentaire avec terrasse et une chambre supplémentaire, dénommés respectivement C^b et C^a.

Nota Bene :

Chaque appartement porte l'indicatif de son type et de son étage.

a) Parties privatives :

5.

Appartement type C comprenant :

Un hall, un living, avec terrasse, un dégagement avec débarras, deux chambres, une cuisine avec terrasse, une salle de bain et un water-closet.

Une chambre supplémentaire comprenant la chambre proprement dite, dénommée Ca.

Un débarras supplémentaire avec terrasse, dénommé Cb.

b) Parties communes.

Un hall d'étage avec compteurs, la cage d'escalier, une trémie d'ascenseur.

4) Le neuvième étage comprenant un appartement dénommé :
type C en façade avenue Général de Gaulle.

Nota Bene :

Cet appartement porte l'indicatif de son type et de son étage.

a) Parties privatives :

Appartement type C comprenant :

Un hall, un living avec deux terrasses, un dégagement avec débarras, deux chambres, une cuisine avec terrasse, une salle de bain et un water-closet.

b) Parties communes :

Un hall d'étage avec compteurs, la cage d'escalier, une trémie d'ascenseur.

B. Dans le bloc II

Neuf étages comprenant chacun deux appartements dénommés :

type D en façade avenue Général de Gaulle (côté gauche face à l'immeuble)

type E en façade avenue Général de Gaulle (côté droit face à l'immeuble).

Nota Bene :

6.

Chaque appartement porte l'indicatif de son type et de son étage.

a) Parties privatives :

Appartement type D comprenant :

Un hall avec vestiaire, un living avec terrasse, un dégagement avec débarras, deux chambres, une cuisine avec terrasse et armoire, une salle de bain et un water-closet.

Appartement type E comprenant :

Un hall avec vestiaire, un living avec terrasse, un dégagement avec débarras, deux chambres, une cuisine avec terrasse et armoire, une salle de bain et un water-closet.

b) Parties communes :

Un hall d'étage, la cage d'escalier, une trémie d'ascenseur.

*

* *

BLOC III.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

a) Parties privatives :

1. Un flat type F - en façade avenue Général de Gaulle- (côté gauche face à l'immeuble) comprenant :

Un hall avec vestiaire, un studio avec un coin à cuisiner, un dégagement avec deux pièces de débarras et un vestiaire, une salle de bain et un water-closet.

2. Vingt-une caves numérotées F rez

F 1 à F 10

G 1 à G 10

7. 3. Trois locaux numérotés 1 à 3

Nota Bene :

Il n'a pas été attribué de quotités distinctes à ces locaux.

b) Parties communes :

Deux porches d'entrée, un hall commun, un local pour matériel, les dégagements des caves, un local chauffage avec toute son installation, un local commun de réserve, un local pour les compteurs d'électricité, un local pour les compteurs du gaz, un local pour poubelles, une trémie d'ascenseur, une cage d'escalier, un water-closet et une cour commune avec les blocs I et II.

AUX ETAGES

Neuf étages comprenant chacun deux appartements dénommés :

type F en façade avenue Général de Gaulle (côté gauche face à l'immeuble.

type G en façade avenue Général de Gaulle (côté droit face à l'immeuble).

Nota Bene :

Chaque appartement porte l'indicatif de son type et de son étage.

a) Parties privatives :

Appartement type F comprenant :

Un hall avec vestiaire, un living avec terrasse, un dégagement, trois chambres dont une avec terrasse, une chambre de bonne, un office, une cuisine avec terrasse et water-closet, une salle de bain et un water-closet.

Appartement type G comprenant :

Un hall avec vestiaire, un living avec terrasse

un dégagement, trois chambres dont une avec terrasse , 8.
une chambre de bonne, un office, une cuisine avec ter-
rasse et water-closet, une salle de bain et un water-
closet.

b) Parties communes :

Un hall d'étage, la cage d'escalier, une trémie
d'ascenseur.

*

* *

BLOCS IV, V et VI.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

a) Parties privatives

1. Un flat type H - en façade avenue Général de Gaulle-
comprenant :

Un hall avec vestiaire, un studio, une cuisine,
un dégagement avec deux pièces de débarras, une salle
de bain et un water-closet.

2. Un appartement type K - en façade rue Lannoy - com-
prenant :

Un hall avec vestiaire, un living avec un coin
à manger, une chambre, une cuisine, un dégagement avec
débarras, une salle de bain, un water-closet.

3. Deux garages - en façade rue Lannoy, dénommés :

type L côté gauche face à l'immeuble

type M côté droit face à l'immeuble.

4. Quarante-six caves numérotées :

H 1 à H 10

I 1 à I 10

K rez

9.

K 1 à K 5

J 1 à J 10

L 1 à L 5

M 1 à M 5

5. Onze locaux numérotés :

1 (IV) à 3 (IV)

1 (V) à 6 (V)

1 (VI) et 2 (VI)

NOTA BENE :

Il n'a pas été attribué de quotités distinctes à ces locaux.

b) Parties communes :

Deux porches d'entrée et un hall commun, aux blocs IV et V un porche d'entrée, un hall et un dégagement de service propres au bloc VI, un local chaufferie avec toute son installation, un local réservé au transformateur, les dégagements des caves, trois trémies d'ascenseur, trois cages d'escalier, deux locaux pour poubelles, deux locaux communs de réserve, six locaux pour compteurs, trois locaux matériel, deux water-closets et une cour commune.

AUX ETAGES

A. Dans le bloc IV.

Neuf étages comprenant chacun deux appartements dénommés :

type H en façade avenue Général de Gaull. (côté gauche face à l'immeuble)

type I en façade avenue Général de Gaulle (côté droit face à l'immeuble).

NOTA BENE : Chaque appartement porte l'indicatif de son

type et de son étage.

a) Parties privatives :

Appartement type H comprenant :

Un hall avec vestiaire, un living avec terrasse, un dégagement avec débarras, deux chambres, une cuisine avec terrasse et armoire, une salle de bain et un water-closet.

Appartement type I comprenant :

Un hall avec vestiaire, un living avec terrasse, un dégagement avec débarras, deux chambres, une cuisine avec terrasse et armoire, une salle de bain et un water-closet.

N O T E

Cette description n'est pas valable pour l'appartement type I sis au huitième étage, qui comprend :

Un hall avec vestiaire, un living, salon et débarras avec terrasse empiétant sur le bloc V, un dégagement avec débarras, trois chambres dont une complète sur le bloc V, une cuisine avec terrasse et armoire, une salle de bain et un water-closet.

b) Parties communes :

Un hall d'étage, la cage d'escalier, une trémie d'ascenseur.

B. Dans le bloc V

L) Six étages comprenant chacun deux appartements dénommés :

type J en façade avenue Général de Gaulle

type K en façade rue Lannoy

NOTA BENE :

Chaque appartement porte l'indicateur de son type

11.

et de son étage.

a) Parties privatives :

Appartement type J comprenant :

Un hall, un living avec terrasse, un dégagement avec débarras, deux chambres, une cuisine avec terrasse, une salle de bain et un water-closet.

Appartement type K comprenant :

Un hall, un living, une antichambre, un bureau avec terrasse, un dégagement avec débarras, trois chambres, une cuisine avec terrasse et débarras, une salle de bain et un water-closet.

b) Parties communes :

Un hall d'étage avec compteurs, la cage d'escalier, une trémie d'ascenseur.

2) Le septième étage comprenant :

Un appartement type J en façade avenue Général de Gaulle.

Une chambre supplémentaire

Et un débarras supplémentaire avec terrasse.

NOTA BENE :

Cet appartement porte l'indicatif de son type et de son étage.

a) Parties privatives :

Appartement type J comprenant :

Un hall, un living avec terrasse, un dégagement avec débarras, deux chambres, une cuisine avec terrasse, une salle de bain et un water-closet.

Une chambre supplémentaire comprenant la chambre proprement dite.

Un débarras supplémentaire avec terrasse.

b) Parties communes :

Un hall d'étage avec compteurs, la cage d'escalier, une trémie d'ascenseur.

3) Le huitième étage comprenant :

un flat type J en façade arrière de l'immeuble.

NOTA BENE :

Ce flat porte l'indicatif de son type et de son étage.

a) Parties privatives :

Flat J comprenant :

Un hall avec vestiaire, un studio avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement avec débarras, une salle de bain et un water-closet.

b) Parties communes :

Un hall d'étage avec compteurs, la cage d'escalier, une trémie d'ascenseur.

4) Le neuvième étage comprenant :

Un appartement type J en façade avenue Général de Gaulle.

NOTA BENE :

Cet appartement porte l'indicatif de son type et de son étage.

a) Parties privatives :

Appartement J comprenant :

Un hall, un living avec terrasse, un dégagement avec débarras, deux chambres, une cuisine avec terrasse, une salle de bain et un water-closet.

b) Parties communes :

Un hall d'étage avec compteurs, la cage d'escalier, une trémie d'ascenseur.

* * * * *
000020 | 000000 | 314

C. Dans le bloc VI.

Cinq étages comprenant chacun deux appartements dénommés :

type L en façade rue Lannoy (côté gauche face à l'immeuble)

type M en façade rue Lannoy (côté droit face à l'immeuble).

NOTA BENE:

Chaque appartement porte l'indicatif de son type et de son étage.

a) Parties privatives :

Appartement type L comprenant :

Un hall, un living, un dégagement avec vestiaire, deux chambres, une cuisine avec terrasse, une salle de bain et un water-closet.

Appartement type M comprenant :

Un hall, un living, un dégagement avec vestiaire, deux chambres, une cuisine avec terrasse, une salle de bain et un water-closet.

b) Parties communes :

Un hall d'étage, la cage d'escalier, une trémie d'ascenseur.

*
* *

Dans l'éventualité où l'immeuble "Résidence du Lac" comprendrait dix étages, la description qui précède est modifiée ou complétée de la manière suivante :

Bloc I :

Il sera ajouté un dixième étage similaire au neuvième étage actuel et comprenant :

un appartement type C en façade avenue Général de Gaulle.

Le neuvième étage sera similaire au huitième étage actuel et comprenant :

un appartement type C en façade avenue Général de Gaulle;

une chambre supplémentaire;

un débarras supplémentaire avec terrasse.

*

* *

Bloc II :

Il sera ajouté un dixième étage similaire au neuvième étage actuel et comprenant deux appartements dénommés :

type D en façade avenue Général de Gaulle (côté gauche face à l'immeuble)

type E en façade avenue Général de Gaulle (côté droit face à l'immeuble).

*

* *

Bloc III :

Il sera ajouté un dixième étage similaire au neuvième étage actuel et comprenant deux appartements dénommés :

type F en façade avenue Général de Gaulle (côté gauche face à l'immeuble)

type G en façade avenue Général de Gaulle (côté droit face à l'immeuble).

*

* *

Bloc IV :

Il sera ajouté un dixième étage similaire au neuvième étage actuel et comprenant deux appartements dénommés :

type H en façade avenue Général de Gaulle (côté gauche face à l'immeuble)

type I en façade avenue Général de Gaulle (côté droit face à l'immeuble); *le type I.8 devient I.9*

*

* *

Bloc V :

Il sera ajouté un dixième étage similaire au neuvième étage actuel et comprenant :

un appartement type J en façade avenue Général de Gaulle.

Le ^{*huitième*} ~~neuvième~~ étage sera similaire au septième étage actuel et comprenant :

un appartement type J en façade avenue Général de Gaulle;

une chambre supplémentaire;

et un débarras supplémentaire avec terrasse.

L'acte de vente de chacun des appartements, flats, magasin ou garage, établira une description détaillée.

Signé "ne varietur" pour
demeurer annexé à l'acte de base du
"Résidence du Lac" reçu par les No-
taires Paul Vannoorbeeck à Molenbeek-
Saint-Jean et Guy Mourlon-Beernaert
à Bruxelles, le dix-sept mai mil neuf
cent cinquante-sept.

CHAPITRE I.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE.

Principe.

ARTICLE 1. L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Renonciation à l'accession.

ARTICLE 2. Pour donner une base légale indiscutable à cette division en parties privatives et parties communes, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chaque propriétaire.

1) à l'appartement ou garage dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

2) aux quotités du même appartement ou garage, afférentes aux parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux, moyennant la cession corrélative des droits des autres.

Parties privatives.

ARTICLE 3. Les parties privatives seront dénommées "appartement" dans le présent règlement, elles sont teintées de rouge au plan annexé à l'acte de base.

Ce terme englobe les appartements proprement dits, les caves, les garages et de façon générale, tous les locaux considérés comme privatifs et éventuellement les jardins et jardinets et dont la nomenclature et la dénomination exactes seront reprises à l'acte de base.

L'immeuble comportera nonante-neuf ou cent et sept appartements, trois chambres et trois débarras ou cinq chambres et cinq débarras, suivant qu'il y aura neuf ou dix étages, quatre flats, un magasin et deux garages.

Voir description plus ample à l'annexe I "Description du bâtiment".

Etendue de la propriété privée.

ARTICLE 4. Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, du garage et de la chambre de réserve à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, garages et chambres de réserve, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières toutes les canalisations intérieures des appartements, garages et chambres de réserve, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, garages et chambres de réserve et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant

3.

à l'usage exclusif desdits locaux (exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

Droits sur les choses privées.

ARTICLE 5. A) Parties privatives proprement dites.

1. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement, garage, chambre de réserve, etcoetera dans les limites fixées par le présent contrat et à 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 semble, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaisements, dégradation et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

3. Le ou les propriétaires de locaux contigus à un même ou à des étages différents, peuvent changer à leur gré la composition de leurs locaux privatifs à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées la totalité des quotités dans les choses et les dépenses communes attribuées aux locaux privatifs.

Cette transformation pourra se faire sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble sans devoir

recourir aux formalités prescrites au paragraphe suivant, pour autant bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

4. Les garages peuvent être vendus à des tiers pour autant que des raccordements et compteurs spéciaux puissent être établis.

Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux leurs caves, garage et locaux.

Le propriétaire d'un appartement peut même, vendre le garage à un autre propriétaire du même immeuble, de même que la cave et le local rattachés à titre privatif à son appartement.

5. Jardinets. Il sera permis aux propriétaires d'y planter des arbustes et des fleurs.

Les propriétaires seront obligés de tenir les jardinets en parfait état d'entretien.

B) Parties communes à l'intérieur d'un appartement,

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, aussi longtemps qu'il sera en vie.

Les honoraires dus à ce dernier, de même que le coût des travaux seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux sauf décision contraire de l'assemblée autorisant les travaux et statuant sur

5. la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité, sauf les exceptions prévues aux présentes.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la "Société Centrale d'Architecture de Belgique".

C) Style et harmonie de l'immeuble.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix et avec l'accord de l'architecte, auteur des plans, aussi longtemps qu'il sera en vie.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers - des fenêtres - des gardes-corps - des balcons - des persiennes - des volets et de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

D. Persiennes, T.S.F., Téléphone

Télévision.

Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes et autres dispositifs de protection. Ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale, dès le moment où ils seront visibles de l'extérieur.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil, de radiodiffusion ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les locaux privés aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils, antennes, etcoetera, ne pourront jamais s'élever contre les façades sur rues ou sur jardins.

S'il était installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T.S.F. et la télévision ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation du même genre mais qui sera de caractère privé. A ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Parties communes.

ARTICLE 6. A. Principe.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs; elles sont teintées de bleu au plan annexé à l'acte de base.

Ces quotités seront acceptées par tous, comme définitives quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement. Elles ne pourront être modifiées que moyennant l'accord unanime des copropriétaires.

7.

B. Etendue de la copropriété commune.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain décrit à l'acte de base.

Les murs et grilles de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), balustrades, appuis des balcons et fenêtres, persiennes et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements, garages et chambres de réserve, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, garages et locaux.

Les entrées avec leur porte, les porches et hall d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, la loge et les locaux affectés au concierge, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement ou le garage affectés à l'usage particulier des appartements et garages, sont parties privées) l'incinérateur d'ordures, le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble, avec les descentes, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf

cent vingt-quatre et l'usage.

C. Quotités dans les parties communes.

Les quotités dans les parties communes attribuées à chacune des parties privatives sont déterminées dans un tableau annexé à l'acte de base.

Les caves et réduits n'ont pas de quotités dans les parties communes, ce sont des locaux de dépendance rattachés à un autre élément privatif.

D. Partage - Droits réels.

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

Les choses communes ne pourront être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, garages et chambres de réserve, etcoetera, dont elles sont l'accessoire, et pour les quotités attribuées à chacun des dits appartements.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, garage et chambre de réserve, etcoetera, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 7. Il est interdit aux occupants des appartements des étages de jeter quoi que ce soit dans les jardins, cours et balcons, terrasses

L'accès des toitures est strictement interdit hors la présence du gérant ou de son délégué.

SECTION DEUXIEME.

Service et administration de l'immeuble.

Assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 8. L'assemblée générale des coproprié-

9. taires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Gérant (Voir chapitre II, Section VIII).

ARTICLE 9. Le Gérant de l'immeuble sera désigné par l'assemblée générale qui décidera de ses émoluments éventuels.

Il est chargé de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est défaillant ou absent, ou non institué, le propriétaire de plus grand nombre de millièmes en fait les fonctions, en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Constitution de l'assemblée.

ARTICLE 10. L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité aux dispositions prévues ci-après.

L'assemblée régulièrement constituée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points qui seraient inscrits à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire.

ARTICLE 11. L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans

dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion annuelle obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un/tiers de l'ensemble des quotités, dans les parties communes. En cas d'inaction du gérant, pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par un des copropriétaires.

Convocations.

ARTICLE 12. Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée. La convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise aux propriétaires contre décharge signée par ces derniers.

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

Ordre du jour.

ARTICLE 13. Tous les points à l'ordre du jour à arrêter par le gérant ou par celui qui convoque doivent être clairement indiqués dans les convocations. Il faut donc exclure le point "divers", à moins qu'il

11. ne s'agisse que de questions de très minime importance.

Le conseil de gérance ou le gérant reçoivent les propositions d'ordre du jour et sont juges de l'opportunité de les insérer dans les convocations.

Toutefois, un point à l'ordre du jour proposé par des propriétaires détenant au moins 10% des quotités dans les parties communes sera obligatoirement porté à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée.

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

Composition.

ARTICLE 14. L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Le gérant y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative pour le cas où il ne serait pas copropriétaire. Il sera toutefois convoqué aux assemblées générales ou extraordinaires.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble

un droit réel ou de jouissance (y compris le locataire) il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint. Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

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

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Président.

ARTICLE 15. L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son

13.

président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de quotités et en cas d'égalité au plus âgé d'entre eux.

Bureau.

ARTICLE 16. Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux propriétaires ayant le plus grand nombre de quotités. La première année à partir de la réception de l'immeuble, l'architecte de l'immeuble fera partie de ce bureau avec voix délibérative.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le gérant à moins qu'il ne soit déjà président de l'assemblée.

Ce bureau porte également le nom de Conseil de gérance.

La Section VIII du Chapitre II traite également de ce point.

Liste de présence.

ARTICLE 17. Il est tenu une liste de présence, qui est certifiée par le président, les assesseurs et le secrétaire et signée par les propriétaires qui désirent prendre part aux votes de l'assemblée.

Majorité.

ARTICLE 18. Les délibérations sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre à l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée mais de l'unanimité des copropriétaires les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition sauf cependant le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

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

Dans ce même cas, où l'unanimité est requise, la deuxième assemblée doit obligatoirement être une assemblée générale ordinaire et un intervalle d'un an sera toujours nécessaire entre les deux assemblées. L'unanimité des voix présentes ou représentées est requise pour l'acceptation de la proposition, dans cette deuxième assemblée.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Nombre de voix.

ARTICLE 19. Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

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

Validité des délibérations.

ARTICLE 20. Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de huit jours au moins et quinze jours francs au plus, avec le même ordre du jour et délibèrera quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à l'unanimité des voix.

Approbaton des comptes du gérant.

ARTICLE 21. Les comptes de gestion du gérant, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront au Président et au gérant, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Registre des délibérations - Extraits.

ARTICLE 22. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre et signés par le Président, les asses-

seurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

16.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde.

Il en est de même de toutes autres archives se rapportant à la gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre seront signés par le gérant.

SECTION TROISIEME

Répartition des charges et recettes communes.

Principe.

ARTICLE 23. Il existe des compteurs particuliers de gaz et d'électricité pour chaque appartement et les parties communes y compris éventuellement les locaux affectés au logement du concierge.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de la ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

L'ascenseur est au point de vue de l'électricité branché sur un compteur particulier; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'article 24 ci-après.

Contributions aux charges communes.

Normalement toutes les charges d'entretien et

de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour l'ascenseur, et le chauffage central.

La participation dans les dépenses communes prend cours, pour tous les copropriétaires, à partir du moment où les dépenses existent.

Chauffage central. (Voir également article 59).

Les frais d'exploitation de celui-ci (combustible, réparation d'entretien, courant électrique pour actionner les brûleurs, etcoetera, salaire du chauffeur, ramonage des chaudières et des cheminées, etcoetera) seront répartis de la manière suivante : trente pour cent de la totalité de la dépense sera répartie de la même manière que les autres dépenses communes, c'est-à-dire au prorata du nombre de millièmes attachés à chaque élément privatif.

Les septante pour cent restants seront répartis au prorata des consommations de chaleur recensées par les indications fournies par les compteurs de chaleur qui seront placés.

Le remplacement des chaudières et des autres éléments du chauffage central ainsi que les grosses réparations seront effectuées à frais communs, répartis en millièmes comme la généralité des dépenses communes (à l'exception des radiateurs des appartements et leurs canalisations). Une maison spécialisée relèvera les comp-

teurs et répartira le coût du mazout utilisé.

18.

L'assemblée générale peut à tout moment, à la majorité des trois/quarts des voix, ajouter ou supprimer des compteurs spéciaux pour les services généraux (eau, gaz, électricité, chauffage), ainsi que modifier la répartition des dépenses afférentes à ces services.

Eau chaude.

Les dépenses relatives à l'alimentation en eau chaude seront réparties sur base des quantités utilisées enregistrées par compteur, avec toutefois un minimum de dix mètres cubes par an.

Les frais d'entretien, de renouvellement d'accès soires et autres seront répartis sur base des millièmes indivis généraux, sauf pour le compteur qui est privatif

Compositions des charges communes :

1. Le chauffage, le gaz, l'électricité et l'eau, pour le service éventuel du concierge et des parties communes.
2. Eventuellement, le salaire du concierge et les versements légaux relatifs à ce salaire.
3. La rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble, s'il y a lieu.
4. Tous les frais afférents au mobilier commun.
5. Le remboursement des primes des assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.
6. Les frais d'achat des poubelles, de leur chariot et des divers ustensiles pour le nettoyage et l'entretien de la maison, en un mot, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Ascenseur.

ARTICLE 24. A la simple majorité des voix, l'assemblée générale pourra réglementer l'usage de l'ascenseur et modifier le tableau des quotités y afférentes.

Impôts.

ARTICLE 25. A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires suivant les quotités établies au tableau annexé à l'acte de base, et considérés comme charges communes.

Responsabilité Civile.

ARTICLE 26. La responsabilité du fait de l'immeuble (article mille trois cent quatre-vingt-six du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

ARTICLE 27. Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel il devra supporter seul cette augmentation.

Recette.

ARTICLE 28. Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part, dans les parties communes.

SECTION QUATRIEME.

Réparations et travaux.

Principe.

ARTICLE 29. Les réparations et travaux aux cho-

ses communes seront supportés par les copropriétaires, suivant les quotités de chacun dans les parties communes sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

Réparations urgentes.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes.

ARTICLE 30. Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou du gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, cheminées, etcoetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Réparations indispensables mais non urgentes.

ARTICLE 31. Les décisions seront prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs qui forment ainsi le conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un complément d'agrément ou une amélioration.

ARTICLE 32. Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quarter de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité

des neuf cents millièmes (transposés éventuellement en cent millièmes) des voix de l'immeuble.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois/quarts des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à une majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous, (voir article 23).

Modalités.

ARTICLE 33. Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, garages, locaux et caves pour toutes les réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

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

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement au gérant de l'immeuble ou à une personne habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse sera communiquée au gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou au local si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires ne pourront réclamer aucune indemnité, du fait de réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent que ces choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'intérieur des parties privatives.

SECTION CINQUIEME.

22.

Assurances.

Principe.

ARTICLE 34. L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à la Compagnie Belge d'Assurances Générales, à Bruxelles, rue de la Fiancée, 14, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, l'électricité et le mazout, et les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par la chute des avions, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée des copropriétaires.

Toutefois, la première police d'assurance contre l'incendie, foudre, explosions et dégâts occasionnés par l'eau et l'électricité sera contractée par le constructeur pour une durée de dix ans. Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin deux mois après que tous les appartements sont effectivement achevés; à partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payées par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la police.

Les acquéreurs des appartements seront tenus de continuer pendant toute sa durée, la police d'assurance couvrant les risques susdits du bâtiment souscrite par l'entrepreneur.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes, lors de leur exigibilité, en mains du gérant.

Celui-ci règlera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le gérant fera toutes les diligences à cet effet, il acquittera comme charges communes, les primes relatives à toute police d'assurance quelconque intéressant l'immeuble.

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

Police:

ARTICLE 35. Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des pièces.

Surprime.

ARTICLE 36. Si une prime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Sinistres.

ARTICLE 37.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant et déposées en banque ou ailleurs suivant instructions

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes, lors de leur exigibilité, en mains du gérant.

Celui-ci règlera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le gérant fera toutes les diligences à cet effet, il acquittera comme charges communes, les primes relatives à toute police d'assurance quelconque intéressant l'immeuble.

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

Police.

ARTICLE 35. Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des pièces.

Surprime.

ARTICLE 36. Si une prime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Sinistres.

ARTICLE 37.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant et déposées en banque ou ailleurs suivant instructions

qui seront données en suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits légaux d'éventuels créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant toujours être nécessairement demandée en vue du règlement des indemnités de sinistre.

Utilisation des indemnités.

ARTICLE 38. L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité, par lui-même encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui bénéficierait du chef de la reconstruction, d'une plus-value de son bien et ce jusqu'à concurrence de cette plus-value.

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

B. Si le sinistre total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour ac-

25.

quitter les travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et exigible dans les trois mois de la délibération de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal, courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Lorsque la reconstruction est décidée, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction seront dans l'obligation de céder, dans le mois de la décision de cette assemblée, aux copropriétaires qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part, à laquelle ils ont droit dans l'indemnité du sinistre.

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

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal, de la façon ci-dessus indiquée.

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus, un/tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital.

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

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

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

Dérogations.

ARTICLE 39. a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à la charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Mobiliers - Risques locatifs - Recours des voisins.

ARTICLE 40. Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance pour couvrir à suffisance contre l'incendie tout son mobilier et tous risques connexes.

Assurances - Responsabilité.

ARTICLE 41. Des assurances seront contractées par les soins du gérant, pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à la femme de ménage ou provenir de l'état du bâtiment ou 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. Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse les copropriétaires ainsi que les membres de la famille de ces derniers, y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble, ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

En outre une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Les montants et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant, à qui

elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes, sauf en ce qui concerne la prime pour l'ascenseur qui sera répartie en conformité avec l'article vingt-quatre ou en conformité au tableau particulier à ce dernier.

CHAPITRE II.

Règlement d'ordre intérieur.

Généralités.

ARTICLE 42. Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leurs dates aux 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 statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications qui seraient intervenues.

Ce livre de gérance devra être déposé dans un local à désigner par le gérant, et être tenu à la disposition immédiate de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit, à première demande de ces derniers. Ce local devra se trouver dans l'agglomération bruxelloise.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène, devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance, et l'inviter à

en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des indications contenues dans le dit livre et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION UN.

Entretien.

ARTICLE 43. Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, et notamment l'entretien des rideaux et leur renouvellement, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE 44. Les occupants devront faire ramoner les conduits de poêle et fourneaux éventuels dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, en ce qui concerne les conduits dont il est fait usage, par un ramoneur juré.

Ils devront en justifier au gérant.

SECTION DEUX.

Aspect.

ARTICLE 45.

Les copropriétaires et les occupants ne pour-

ront mettre aux fenêtres et aux balcons en façade principale ni enseignes, ni réclames, ni linges, ni autres objets quelconques.

Il est strictement interdit de pendre du linge, des torchons, des loques, des vêtements ou sous-vêtements sur les diverses terrasses se trouvant en façade. Il est également interdit d'y déposer des balais, des escabaux, des seaux et tous autres ustensils de ménage, quels qu'ils soient.

Cette interdiction aura un caractère intangible et elle ne pourra jamais être modifiée, même en cas d'accord de l'universalité des copropriétaires présents ou futurs.

Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous en voile suisse de teinte écrue sur toute leur hauteur et largeur à l'exclusion de toute autre garniture.

Le placement d'un garde-manger est autorisé uniquement sur les terrasses vers la façade arrière.

SECTION TROIS.

Ordre intérieur.

ARTICLE 46. Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans leur cave personnelle. Tout combustible ne pourra être monté qu'aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

ARTICLE 47. Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps, en conséquence, il ne pourra être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules qui doivent être placés dans le local spécial réservé pour ces objets, s'il en existe.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués, les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet,

ARTICLE 48. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures, etcœtera.

ARTICLE 49. Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants, sont autorisés à posséder à titre de tolérance, des chiens, des chats et des oiseaux. Si l'un ou l'autre de ces animaux était source de trouble ou nuisance dans l'immeuble par bruit, odeurs ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard, après signification recommandée de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte serait versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

ARTICLE 50. L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, à la majorité des trois/quarts des voix, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous pression du gaz.

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux des compteurs, chaufferie, sans être accompagnés par le gérant.

Ces locaux seront tenus constamment fermés à clé.

SECTION QUATRE.

Moralité - tranquillité.

ARTICLE 51. Les copropriétaires, les locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs domestiques ou gens de service, de leurs locataires ou visiteurs.

Les serviteurs ne pourront recevoir aucune visite dans leurs chambres.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, des appareils de téléphonie sans fil, pick-up et appareils de télévision est autorisé. Mais les occupants qui les

font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel qu'en soit le moment.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après. De toute façon ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasites efficace. Toutefois, si les dits moteurs ne répondent pas aux dispositions de l'article précédent, ils devront être enlevés à la première demande notifiée du gérant.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille, leurs invités et leurs domestiques.

Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation.

Toutefois, les chambres et pièces de débarras supplémentaires pourront être louées ou sous-louées, mais uniquement à un ayant-droit ou locataire de l'immeuble.

Ces mêmes pièces ne pourront être vendues qu'à

un autre copropriétaire.

SECTION CINQ.

Baux.

ARTICLE 52. Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble et de l'entretenir en bon père de famille et bourgeoisie, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés à la demande du gérant.

SECTION SIX: Usage et jouissance des locaux.

Dispositions particulières aux garages.

ARTICLE 53.

Les garages peuvent être loués à des tiers n'habitant pas l'immeuble.

ARTICLE 54. Les garages ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de garage à usage de voiture particulière, motocyclette, bicyclette et voiture d'enfant. Ils ne peuvent en conséquence servir de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autres, buanderies, etcoetera. Toutefois, les garages pourront servir de remise, cave ou réserve, pour autant que les locaux n'abritent pas de matières dangereuses inflammables, ou des marchandises périssables, insalubres et incommodes.

ARTICLE 55. Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir dans leur garage que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de la voiture ,

outre une réserve qui ne peut dépasser vingt litres par garage. Ils ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment, sous prétexte de mise au point ou autre, ni le laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

ARTICLE 56. Il peut être procédé à l'intérieur des garages au nettoyage des voitures, dépoussiérage-graissage à l'exception du graphitage.

Le nettoyage des voitures à grande eau ou à la lance est interdit.

ARTICLE 57. Les moteurs ne peuvent être mis en marche ou maintenus en route dans le garage fermé. La porte du garage sera ouverte avant la mise en marche du moteur. Tout véhicule dont le moteur est en activité doit obligatoirement être surveillé aussi longtemps qu'il fonctionne.

Il ne peut pas être fait usage d'appareils chargeurs de batterie.

ARTICLE 58. Les conducteurs de voitures ne peuvent faire fonctionner leurs appareils avertisseurs. La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin, doit se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Chauffage central. (voir également article 23).

ARTICLE 59. Le chauffage central fonctionnera du premier septembre au trente-un mai suivant. Les directives de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix, pourront modifier ces dates.

La participation aux frais du chauffage est obligatoire pour tous les propriétaires et occupants suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix. Il en sera de même éventuellement pour le service d'eau chaude, si celui-ci se fait par boiler général.

Dans les locaux privatifs, les radiateurs sont biens privatifs mais ni leur emplacement ni le nombre des éléments ne peut être changé sans l'approbation préalable du gérant; il en sera de même en ce qui concerne le ou les compteurs de chaleur.

Pour la répartition des frais de ces services, l'assemblée générale devra s'entourer des conseils d'un expert en matière de chauffage de manière à ce que la répartition de ces frais soit faite équitablement.

ARTICLE 59 bis. S'il est fait appel aux services d'un concierge l'assemblée générale prendra toutes dispositions relativement à son engagement, sa rémunération, ses fonctions et congédiements. Le gérant recevra toute délégation de l'assemblée générale. Le concierge et son conjoint ne peuvent exercer dans les locaux communs de l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

Ascenseurs.

ARTICLE 60. L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Destination des locaux.

ARTICLE 61. Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce quelconque, sauf dans les locaux

spécialement destinés à cet effet, ni tenu de clinique. Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle. L'exercice d'une profession est autorisée à condition qu'elle soit l'accessoire de l'habitation qu'elle ne soit pas insalubre, incommode et qu'elle ne trouble en rien la jouissance des autres occupants; les appartements ne peuvent être transformés en bureaux ou cabinets de consultation sans logement. Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes. Les personnes exerçant une profession dans l'immeuble ne pourront troubler la jouissance des autres occupants.

ARTICLE 62. Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, ni sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls d'entrée, vestibules et passages. Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement, une plaque de modèle et de dimensions admis par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir les plaques de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; ces plaques pourront indiquer le nom et la profession de l'occupant, l'étage qu'il occupe, le numéro de l'appartement et les jours et heures de visites, s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autori-

sé dans les conditions ci-avant arrêtées. Un tableau de format réduit pourra rappeler les mêmes indications dans les ascenseurs.

Chacun des appartements disposera d'une boîte aux lettres.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

ARTICLE 63. Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables ne sera admis, sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Les frais d'assurance supplémentaire seront à charge de celui qui possèdera pareil dépôt.

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

Il est de même formellement interdit de jeter dans le vide-poubelles, des matières inflammables ou en décomposition.

SECTION SEPT.

Service de nettoyage.

ARTICLE 64. Il sera fait appel par le gérant aux services d'une société de nettoyage qui sera engagée par lui aux conditions déterminées par le conseil de gérance.

ARTICLE 65. Le service de la dite société comprendra :