

Traumit 28/5/71

3^e B. 7037 n^o 6.

10.434

L'an mil neuf cent soixante et onze.
Le onze mai.

Devant Nous Francis VAGEMANS, Notaire résidant à
Saint Gilles lez Bruxelles.

A Saint Gilles lez Bruxelles, 15, rue de Suisse en
l'Etude.

ONT COMPARU

Monsieur Etienne François OLLIER, étalagiste
né à Paris (vingtième arrondissement) le huit mars mil
neuf cent six, et son épouse qu'il assiste et autorise
Madame Marie VAN DEN BROECK, sans profes-
sion, née à Laeken le huit octobre mil neuf cent sept,
demeurant ensemble à Jette, rue Antoine Baeck, numéro
100.

Mariés sous le régime de la communauté légale à
défaut de contrat de mariage.

Lesquels ont requis le notaire soussigné de dresser
l'acte de base de l'immeuble dont il sera question ci-
après.

Cet acte de base est divisé en six chapitres étant:

Chapitre I. - Exposé

Chapitre II. - Division de l'immeuble

Chapitre III. - Identification des appartements.

Chapitre IV. - Conditions spéciales et servitudes.

Chapitre V. - Règlement général de copropriété.

Chapitre VI. - Divers.

CHAPITRE I. - E X P O S E

1. Description du terrain :

Les comparants sont propriétaires du terrain ci-
après décrit :

COMMUNE DE JETTE

Une parcelle de terrain avec bâtiments existants,
à front de la rue Antoine Baeck, numéro 100, ou il dé-
veloppe une façade de dix mètres soixante huit centi-
mètres environ, contenant en superficie trois ares
trente sept centiares quinze dixmilliaires, cadastrée
section C numéro 422 - 2 U 2 et partie du numéro 422 - 2
S 3.

Tel que ce bien est décrit et figuré à un plan avec
procès verbal de mesurage dressé par Monsieur Lambert
Vanden Driessche, demeurant à Jette, le dix neuf mars
mil neuf cent soixante cinq, lequel plan est resté anne-
xé à un acte reçu par le notaire Jean Pierre Jacobs à
Bruxelles le trois avril mil neuf cent soixante cinq.

PREMIER ROLE.

2. Origine de propriété

Monsieur et Madame Ollier en sont propriétaires savoir: les constructions existantes pour les avoir fait ériger à leurs frais, et le terrain pour l'avoir acquis avec d'anciennes constructions de Madame Maria Joanna Cnop, veuve de Monsieur Petrus Moens, demeurant à Jette, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Pierre Jacobs de résidence à Bruxelles, le trois avril mil neuf cent soixante cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt sept avril mil neuf cent soixante cinq, volume 5949 numéro 15.

3. Conditions spéciales figurant dans l'acte de vente.

L'acte de vente reçu par le notaire Jean Pierre Jacobs, dont question ci-dessus contient les clauses suivantes ici textuellement reproduites.

En cas de construction, reconstruction ou transformation les acquéreurs devront se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes.

Les acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations de la venderesse, sans son intervention ni recours contre elle, en ce qui concerne la mitoyenneté des murs et clôtures vers les propriétés limitrophes, à cet égard les parties font observer que font partie de la vente les mitoyennetés des murs appartenant à la venderesse soit l'entièreté du pignon de la maison numéro 104 et le mur du pignon numéro 96 sur la hauteur d'un mur de clôture, ainsi que la propriété de la totalité des murs du fond.

Il est expressément convenu entre parties qu'une clôture en poteaux et plaques de béton sera érigée à frais communs sur la limite séparative de leur jardin respectif.

Les parties ne pourront invoquer aucune servitude issue de la destination de père de famille.

A première demande d'une des parties, le bien vendu et le bien restant appartenir à la venderesse, seront rendus complètement indépendants l'un de l'autre à frais communs, chacune des parties ayant à sa charge exclusive les appropriations qui en résulteraient sur sa propriété.

Le cahier des charges dressé par le notaire de la Housse à Koekelberg le vingt six mai mil neuf cent trente et un, préalablement au procès verbal d'adjudication définitive prérapplé, stipule notamment ce qui suit :

L'acte du notaire Vandebroeck en date du deux août mil neuf cent vingt quatre prérapplé porte notamment ce qui suit :

L'acte de vente prérapplé du notaire Cordemans, renferme notamment : Les acquéreurs s'engagent à construire endéans l'année des présentes sur le terrain vendu, une maison bourgeoise ayant au moins un étage, et d'ériger les constructions conformément aux prescriptions des autorités compétentes concernant notamment l'alignement, nivellement

l'accès aux égouts, le pavage le trottoir et tous autres travaux de voirie et de payer toutes taxes de bâtisse, voirie et autres qui deviendraient exigibles de ce chef, sans aucune intervention de la venderesse, il est interdit aux acquéreurs d'ériger sur le terrain vendu, un établissement dangereux, insalubre ou incommode pour les voisins par le bruit, la poussière, les émanations ou autrement, notamment aucun débit ou dépôt de houille ou de charbon, ni aucun dépôt d'immondices sur le terrain dans le fond. Ils devront faire ériger leurs murs pignons et de clôture, selon coutumes sur sol mitoyen et s'entendre directement avec les propriétaires voisins pour tous règlements de mitoyenneté qui seraient du chef de murs existants. Ils devront recevoir et faire écouler sur leur propre terrain leurs eaux pluviales et ménagères de manière à supprimer toute servitude d'écoulement sur les biens voisins.

Les acquéreurs des parties privatives de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-avant reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application.

4. Plans - Constructions.

Les comparants ont fait établir par Monsieur Boulogne architecte, demeurant à Jette, 13, avenue des Démineurs, les plans du bâtiment à ériger.

Lesdits plans ont été soumis au Service des Bâti-ments et autres Services compétents en la matière.

Ces plans ont été approuvés par les dites autorités et ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir en date du quatre juin mil neuf cent septante numéro 4.630.

Les plans dont question ci-dessus, dûment signés par l'architecte, resteront annexés après avoir été signés et validés par les comparants et le notaire.

CHAPITRE II. - DIVISION DE L'IMMEUBLE

Les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble à construire, ainsi que le terrain, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre. La division de l'immeuble se fait sur base de plans dont question ainsi qu'il suit :

DESCRIPTION DES PLANS

Plan B.

Ce plan représente les façades, le deuxième étage, le toit, une coupe de l'immeuble, un croquis de situation un plan d'implantation, et une coupe des installations sanitaires.

1. en ce qui concerne le premier étage, on y remarque

A. Les parties communes suivantes :

- le palier, la cage d'escalier
- les différents aeras avec canalisations.

B. Les parties privatives suivantes :

1. L'appartement deuxième étage gauche dénommé 2 G comprenant :

en façade : deux chambres à coucher.

au centre : un réfrigérateur, un water closet, un placard, et une salle de bains, et un hall.

à l'arrière : un living avec terrasse et armoire, une cuisine.

2. L'appartement deuxième étage droite dénommé 2 D. comprenant :

en façade : une chambre et une cuisine avec terrasse

au centre : un réduit, un hall, un water closet, un placard et une salle de bains.

à l'arrière : un living avec terrasse et armoire.

CHAPITRE III. - IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS GARAGES ET CAVES

I. Rez de chaussée

a) Chacun des garage est désigné par la lettre G suivie de son numéro tel qu'il figure au plan B, soit "G 1^o" "G 2^o" "G 3^o" etc...

b) Chacune des cave est désignée par la lettre C suivie de son numéro soit : "C 1^o" "C 2^o" et "C 3^o".

II. Premier étage

a) l'appartement de gauche est désigné par "appartement 1 G."

b) l'appartement de droite est désigné par "appartement 1 D."

III. Deuxième étage.

a) l'appartement de gauche est désigné par "appartement 2 G."

b) l'appartement de droite est désigné par "appartement 2 D."

CHAPITRE IV. CONDITIONS SPECIALES & SERVITUDES.

1. Division - Réserve modifications - Plans

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et des parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux appartements, garages et caves comme déterminé ci-après.

La quote part de chacun des propriétaires dans les parties communes terrain compris, est exprimée en millièmes pour former un total de mille millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Les appartements, garages et caves se voient attribuer le nombre de millièmes ci-après indiqués :

- le garage G 1 : vingt neuf millièmes	29
- le garage G 2 : vingt neuf millièmes	29
- le garage G 3 : vingt six millièmes	26
- le garage G 4 : trente deux millièmes	32
- le garage G 5 : trente deux millièmes	32
- le garage G 6 : trente deux millièmes	32
- le garage G 7 : trente deux millièmes	32
- le garage G 8 : trente deux millièmes	32
- le garage G 9 : vingt huit millièmes	28
- le garage G 10 : vingt cinq millièmes	25
- la cave C 1 : cinq millièmes	5
- la cave C 2 : quatre millièmes	4
- la cave C 3 : deux millièmes	2
- l'appartement 1 G : cent quatre vingt sept millièmes	187
- l'appartement 1 D : cent cinquante neuf millièmes	159
- l'appartement 2 G : cent quatre vingt sept millièmes	187
- l'appartement 2 D : cent cinquante neuf millièmes	159
Total mille millièmes	1.000

Le nombre de millièmes ainsi possédés par chacun des copropriétaires fixe sa contribution dans les charges communes générales.

Ce nombre de millièmes est déterminé tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs que par leur valeur.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

Les comparants se réservable droit de diviser autrement que ci-dessus un étage, s'il le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est convenu que l'architecte peut en cours de construction, apporter aux plans les modifications nécessaires, pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les côtes figurant aux plans sont celles entre maçonneries, plafonnages non compris. Elles sont données à titre de simple renseignement : une tolérance de vingt

pour mille est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité.

2. Cabine Electrique

Les comparants se réserve le droit et sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'une partie privative quelconque de l'immeuble d'établir dans une partie commune quelconque de l'immeuble un emplacement pour une cabine d'électricité, pour le cas ou les autorités ou services compétents l'exigent.

3. Caves

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement.

4. Mitoyenneté.

Les comparants se réservent le droit exclusif à l'indemnité qui serait due par les propriétaires des terrains voisins qui feront usage des murs et pignons de l'immeuble, établis à cheval sur les limites des terrains voisins.

Monsieur et Madame Ollier - Vanden Broeck susdits toucheront directement et sous leur seule quittance, cette indemnité sans aucune intervention des co-propriétaires dudit immeuble divisé par appartements.

Chaque acquéreur sera, par le seul fait de sa acquisition, censé avoir donné un mandat irrévocable à Monsieur et Madame Ollier pour recevoir les dites indemnités et signer à cette fin tous actes et pièces nécessaires. Et pour le cas, ou nonobstant le mandat ci-dessus, l'intervention des co-propriétaires serait nécessaire pour la liquidation de ces indemnités, ils devraient prêter immédiatement et gracieusement leur concours, à première réquisition, sous peine de dommages intérêts.

Le fait que Monsieur et Madame Ollier conservent le droit à cette indemnité pour cession de mitoyenneté, ne leur impose aucune charge relativement à ces murs et pignons, lesquels devront être entretenus, réparés et protégés aux frais exclusifs de la masse des copropriétaires de l'immeuble.

5. Modifications des appartements

Les plans ci-annexés sont néanmoins donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires; ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus; plus spécialement, les comparants se réservent le droit jusqu'à l'achèvement des constructions d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartement en un seul, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface des parties communes tels que les halls, dégagements ou paliers communs pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou créer des caves supplémentaires

6. Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille.

La construction de l'immeuble objet du présent acte peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude, si ces fonds avaient appartenus à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.
- des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts etcaetera ...
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, chauffage etcaetera ...
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

7. Accès aux emplacements de parking ou garages

Les frais d'entretien et de réparations ou renouvellement des entrées carrossables des garages seront répartis entre les garages qu'elles desservent, en proportion des millièmes attribués aux dits garages, dans les parties communes de l'immeuble. Tous frais et dégâts pouvant résulter de l'accès au tank à mazout sont charges communes de l'ensemble de l'immeuble.

Aucun stationnement n'est autorisé en dehors des garages.

CHAPITRE V. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Les comparants ont fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble dont il est traité au présent acte.

Ce règlement de copropriété fait partie intégrante du présent acte avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent. Il comporte deux parties : la statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié soumis à transcription.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de co-propriété qui s'y trouve annexé et qu'il est subrogé dans tous les

droits et obligations qui en résultent et qu'il doit l'imposer à ses héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit.

Un exemplaire de ce règlement de co-propriété a été signé et variatur par les comparants et le notaire et demeurera ci-annexé.

CHAPITRE VI.- DIVERS.

1. Election de domicile

Les comparants font élection de domicile en leur demeure susindiquée.

2. Etat Civil.

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi l'exactitude de l'identité des comparants telle qu'elle est susindiquée.

3. Procuration.

Dans l'éventualité où un local pour les services d'électricité serait établi dans l'immeuble, le bail emphytéotique à intervenir avec les services ou autorités compétents sera signé valablement au nom des futurs propriétaires d'une partie privative quelconque du présent immeuble par les comparants, et les acquéreurs d'une partie privative quelconque donnent par le seul fait de la signature de leur acte d'achat, procuration aux comparants pour signer en leurs lieux et places, le bail emphytéotique à intervenir.

Toutes dispositions et servitudes qui peuvent résulter du présent acte, s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime de tous les copropriétaires lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription du présent acte au bureau des hypothèques compétent.

DONT ACTE

Fait et passé date et lieu que dessus.

Et après lecture faite, les comparants ont signé ainsi que Nous Notaire.

(Suivent les signatures.)

Enregistré cinq rôles trois renvois au 2ème Bureau de l'Enregistrement de Saint-Gilles, le quatorze mai 1971, volume 55, folio 96, case 17.

Reçu : cent cinquante francs.

Le Receveur (signé) F. Camby.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

STATUT IMMOBILIER

DE L'IMMEUBLE A APPARTEMENTS MULTIPLES A JETTE, RUE
ANTOINE BAECK, 100.

Section I.

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 1. - Principe.

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément pour une fraction à tous les propriétaires.

Article 2. - Droit d'accession.

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après, une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilier résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire, et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

Section II.

PARTIES PRIVATIVES

Article 3.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement, de la cave ou garage (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement à l'exclusion des poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leur porte, les mitoyennetés des cloisons séparant les locaux entre eux, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les fenêtres sur rue et cour, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières, les terrasses et balustrades, ~~les balcons~~, les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards et armoires, et de façon générale la décoration intérieure des murs et plafonds, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires, où même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais sert à leur usage exclusif, par exemple : canalisations et radiateurs de chauffage; compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone etcaetera ...

pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans la partie privative d'un autre local ou appartement, car dans ce cas, ces compteurs et canalisations deviendraient à ces endroits parties communes.

En ce qui concerne les garages le pavement ou revêtement et tout l'espace situé jusqu'au niveau des hourdis formant plafond, sont également privatifs.

Les propriétaires ne pourront s'opposer au passage de certaines tuyauteries communes ou privatives dans les appartements ou autres locaux privatifs.

De même des regards peuvent être disposés dans les caves. Leur accès devra en tout temps rester libre.

L'accès au tank à mazout devra rester libre de toute occupation lors des remplissages ou travaux au tank.

Article 4.

Chacun des propriétaires aura le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent acte et à conditions de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

A cet effet l'accord de l'architecte de l'immeuble sera obligatoirement nécessaire avant l'exécution des travaux. Chacun pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Article 5.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, comme il leur est interdit de subdiviser leur propriété privative en plusieurs plus petites que celles dont le plan type est annexé à l'acte de base, le tout sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires existants.

Le propriétaire de deux appartements situés l'un au dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux appartement se joignant dans le même niveau peut les réunir en un seul. En ce cas les quotités dans les choses ou dépenses communes afférentes aux deux appartements seront cumulées.

Cette transformation pourra se faire sans respecter les formalités prévues au paragraphe ci-avant, pour autant bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux leurs caves par acte authentique soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un appartement peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription vendre à un autre propriétaire d'appartement sa cave.

Article 6.

Tout propriétaire pourra établir des volets ou persiennes intérieurs, qui devront être de modèle agréé par l'assemblée générale. Il pourra établir des postes privés de téléphonie sans fil, de radiodiffusion ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs, les fils accès ou antennes devront obligatoirement emprunter les tubages prévus à cet effet à l'exclusion de tout autre emplacement.

L'installation d'une antenne commune de télévision et de radio pourra être prévue sur la toiture. En ce cas aucune autre antenne ne pourra être placée sans l'accord de l'assemblée générale.

Cette antenne sera entretenue, compte tenu de la répartition des millièmes. Elle servira à tous les appartements. Le coût de l'entretien et de l'assurance, etcætera ... de cette antenne, sera réparti au prorata des millièmes des appartements.

Article 7.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant comme prévu à l'article 10 à pratiquer même dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire avec les immeubles voisins, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

Section III.

PARTIES COMMUNES

article 8.

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, les gros murs de façades, de pignon et de refend, l'ossature en béton de l'immeuble, les hourdis poutres et solives qui soutiennent le plancher ou revêtement, les ornements extérieurs des façades, les canalisations et conduites générales de toute nature, notamment eau gaz, électricité, vide poubelle, sauf toutefois la partie de ces canalisations ou conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux, l'entrée et le hall de l'immeuble avec leurs portes, les gâches cages d'escaliers et escaliers, les paliers, les dégagements, la cave commune, la chaufferie

le tank à mazout, l'appareillage électrique des locaux communs, les gaines des vide-poubelles, les locaux vide-poubelle et le sâlo, l'entrée des voitures avec sa porte, l'antenne de télévision et de radio - en un mot toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-proprétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

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

Article 9.

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

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

Article 10. - Travaux pour modifications aux choses communes.

Les travaux pour modifications aux choses communes ne pourront être décidés et exécutés que dans les conditions suivantes.

1.- Celles au gros oeuvre, celles concernant le style et l'harmonie de l'immeuble, les façades et accès, la répartition des quotités des choses communes et les modifications de l'acte de base et au présent statut requièrent toujours et dans tous les cas, l'unanimité des copropriétaires.

Pour le style et l'harmonie de l'immeuble, l'accord d'un architecte est obligatoire. Il en est ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, volets et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la décoration du vestibule et du hall d'entrée ainsi que la peinture.

2.- Tous travaux pour modifications aux choses communes ne rentrant pas dans les catégories citées au 1.- ci-dessus requièrent les trois quarts des voix de tous les co-proprétaires sauf s'il s'agit de travaux de modification non indispensable entraînant un agrément ou une amélioration, qui devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble, et ne pourront être décidés et exécutés qu'avec l'accord de l'unanimité des co-proprétaires.

Toutefois ils pourront être décidés et exécutés par une majorité de trois quarts de tous les co-proprétaires à condition que ces trois quarts s'engagent à en supporter seul le coût. Tout ce qui est prévu au secundo ci-dessus

requiert la surveillance de l'architecte auteur des plans. Les honoraires dus à ce dernier seront à supporter comme le coût des travaux, suivant ce qui est dît ci-dessus.

Section IV.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

Article 11.

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

GERANT

Article 12.

Il sera fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les co-propriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Le premier gérant sera choisi par les comparants à l'acte de base et ce pour une durée maximum de deux ans à partir de la prise en charge de l'immeuble par les co-propriétaires; cette prise en charge aura lieu dès qu'un appartement sera en état d'habitation, dans le cas présent à partir de ce jour.

S'il n'est pas institué de gérant ou si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait fonctions. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus agé.

CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE

Article 13.

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues à l'article 22 ci-après.

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ASSEMBLEE ORDINAIRE - ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

Article 14.

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

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

En dehors de cette réunion 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 tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un tiers des parties communes, sauf disposition contraire.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires, dans les conditions précisées à l'alinéa précédent.

CONVOICATIONS

Article 15.

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

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

ORDRE DU JOUR.

Article 16.

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

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

COMPOSITION

Article 17.

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

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

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

A l'exception du gérant et des membres de la famille du co-propriétaire, jusqu'au quatrième degré inclus, ou encore d'un associé dans une assemblée société légalement constituée, 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 réelle jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Toutefois chacun des copropriétaires pourra désigner un mandataire de son choix, mais avec l'accord de ses copropriétaires présents votant à simple majorité.

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 clause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des co-propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables; ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et un nu propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour 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.

PRESIDENT

Article 18.

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

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités et en cas d'égalité au plus agé d'entre eux.

BUREAU.

Article 19.

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

Le Bureau ainsi formé désigne un secrétaire, qui peut être pris hors de l'assemblée et qui peut être le gérant.

LISTE DE PRESENCE

Article 20.

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

NOMBRE DE VOIX

Article 21.

Les propriétaires disposent chacun d'autant de voix

qu'il ont de quotités dans les parties communes. En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

VALIDITE DES DELIBERATIONS

Article 22.

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 trois quarts de voix ou toutes les voix lorsque l'unanimité est requise.

Si une assemblée ne réunit pas ces conditions, 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 délibérant quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre des quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité ou les trois quarts des voix des propriétaires existants sont requis.

Le vote par écrit est admis par lettre recommandée adressée au gérant avant la séance.

MAJORITE

Article 23.

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.

Sauf disposition contraire du présent statut, lorsque l'unanimité ou une majorité plus élevée que la simple majorité est requise, elle ne doit pas s'entendre des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais des copropriétaires existants; les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la simple majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros oeuvre ou intéressant l'harmonie de l'immeuble (façades et accès) nécessitent l'unanimité des voix, de même que celle modifiant la répartition des quotités dans les choses communes et toutes modifications du présent statut (voir article 10.).

Si pour une raison quelconque il était nécessaire d'introduire une action en justice contre un tiers, action qui aurait trait à la défense des biens de la communauté tant en propriété qu'en jouissance, et qui intéresserait par conséquent tous les co-propriétaires, l'unanimité sera nécessaire.

APPROBATION DES COMPTES DU GERANT

Article 24.

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 deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils

devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leur proposition.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

REGISTRE DES DELIBERATIONS - EXTRAITS

Article 25.

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

Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, dans déplacement de celui ci, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation, et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

Section V.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

PRINCIPE

Article 26.

Il existe des compteurs particuliers d'eau de gaz et d'électricité pour chaque appartement ou local privatif, et des compteurs d'eau et d'électricité pour les parties communes et garages.

La consommation individuelle de ces compteurs incombent à chaque occupant et pour les parties communes et garages à l'ensemble des co-propriétaires ou aux utilisateurs proportionnellement à leurs droits suivant l'usage qu'il en est fait.

Les consommations seront à charge des co-propriétaires dès leur occupation.

Au cas où un emplacement de parking ou garage devenait la propriété d'une personne non propriétaire d'un appartement, ce garage serait branché sur les compteurs des parties communes, mais un compteur de passage déterminera la consommation de ce garage, laquelle sera à charge de l'utilisateur.

CONTRIBUTION

Article 27.

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes seront supportées par les copropriétaire suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées à l'acte de base.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans exception, autres que celles prévues ci-après pour le chauffage central.

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

En ce qui concerne le chauffage central.

Les frais d'entretien, de petites réparations, de ramonage et de combustible pour le chauffage, seront répartis proportionnellement à la consommation relevée aux compteurs de chauffage installés pour chaque appartement.

Les frais de grosses réparations et de renouvellement de cette installation seront répartis proportionnellement à concurrence du nombre de millièmes des appartements, les garages étant exclus.

L'assemblée générale peut à tout moment, décider à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées le placement ou la suppression des compteurs spéciaux pour tous les services généraux, eaux, gaz et électricité, chauffage, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services, autres que celui prévu ci-avant.

COMPOSITIONArticle 28.

Les charges communes comprennent notamment :

1. L'électricité, le chauffage et l'eau de ville, pour le service des parties communes.
2. Le salaire de la femme à journée - jours et nombre d'heures à convenir - charges et assurances sociales, accidents et autres afférentes à cet emploi.
3. Eventuellement, la rétribution du gérant.
4. Les frais d'achat d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier et matériel communs.
5. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.
6. Les frais d'achat ou location des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au nettoyage et l'entretien de la maison, la consommation générale d'eau de ville, le balayage du trottoir, et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

PEINTUREArticle 29.

La peinture des façades avant et arrièreset des parties communes de l'immeuble seront supportés par les propriétaires d'appartements d'après les millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

Quant aux portes des garages les frais de peinture seront supportés par les propriétaires de ces garages et ce proportionnellement à leurs droits.

IMPOTSArticle 30.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

RESPONSABILITE CIVILEArticle 31.

La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou co-propriétaire. Une police d'assurance devra être souscrite à cet effet par les soins du gérant ainsi qu'il est dit ci-après.

AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'EN COPROPRIETAIRE.Article 32.

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

RECETTES.Article 33.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de la part déterminée par l'acte de base et lui appartenant.

Section VI.REPARATIONS ET TRAVAUX N'EMPORTANT PAS MODIFICATIONSPRINCIPEArticle 34.

Les réparations et travaux aux choses communes ~~sauf ceux concernant le chauffage~~, seront supportés par les co-propriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, fixées à l'acte de base.

Ces travaux et réparations sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes.
- réparations indispensables mais non urgentes.
- réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTESArticle 35.

Pour les réparations représentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières crevées, etc... le gérant a plein pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation, et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTESArticle 36.

Ces réparations sont décidées par le bureau qui forme aussi le conseil de gérance qui sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUE.

Article 37.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

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

MODALITES

Article 38.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs locaux provatifs, pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes, notamment des regards et du débouchage des vide poubelles.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès à leur appartement si la chose est nécessaire.

Les co-propriétaires devront supporter sans indemnité les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, sauf recours éventuel contre les tiers exécutants.

Il est rappelé spécialement et ceci afin d'éviter des frais à la communauté, qu'il est interdit de jeter des fleurs ou de grands objets dans les vide poubelle, s'il en existe, ainsi que de la ouate ou des bandes hygiéniques dans les égouts et de manière générale, toutes matières et objets susceptibles d'obstruer ou de détériorer les gaines et canalisations, ni matières inflammables ou en décomposition.

Les propriétaires qui n'observeront pas ces clauses supporteront seuls les frais de leur négligence et une amende fixée à cinq cents francs.

Section VII.

ASSURANCES

PRINCIPE

Article 39.

L'assurance tant des choses privées à l'exclusion de

ONZIEME ROLE.

meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les co-propriétaires par les soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions par gaz, les dégats provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

Toutefois, la première police d'assurance sera contractée par les comparants à l'acte de base au nom des co-propriétaires et à leurs frais, auprès d'une compagnie de premier choix, pour un délai maximum de dix ans.

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

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

POLICE

Article 40.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

SURPRIME

Article 41.

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

SINISTRES.

Article 42

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

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

UTILISATION DES INDEMNITES

Article 43.

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 value de son bien, et 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 est total. L'indemnité sera 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 l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigibles dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts courront au taux légal de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction de l'immeuble, seront tenus si les autres co-propriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, 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 nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'acte de base.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-dessus seront applicables et même si aucune indemnité n'était re-

cueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires existants pourrait décider la reconstruction de l'immeuble avec faculté de cession par ceux qui s'opposent à la reconstruction aux copropriétaires qui le demanderaient.

DEROGATIONS

Article 43.

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

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

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

MOBILIERS - RISQUES LOCATIFS - RECOURS DES VOISINS

Article 44.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous dommages connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

ASSURANCE - RESPONSABILITE

Article 46.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile, et notamment pour tout accident pouvant arriver à la femme à journée, où provenir de l'état du bâtiment; que la victime soit un

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les co-propriétaires dans la proportion de leur quote part dans les charges communes.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Généralités

Article 46.

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

Les modifications devront figurer à leur date aux procès verbaux des assemblées générales et être en outre

§ habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.
Renvoi approuvé.

insérées dans un livre spécial 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.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans un local à désigner par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

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

Section première
EN T R E T I E N

Article 48.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis et portes y compris celles des garages, terrasses balustrades, ainsi que les faces extérieures des portes palières devront être effectuées aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et d'entretien.

Article 49.

Les occupants devront faire examiner les ventilations "gaz brûlés" dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage, et ils devront en justifier au gérant.

Section deuxième
A S P E C T

Article 50.

Les propriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les terrasse, ni enseigne, ni réclame, ni autres objets quelconques, à moins d'obtenir préalablement l'autorisation du gérant.

Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades à rue. Ils seront de teinte claire, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

Section troisième
ORDRE INTERIEUR

Article 51.

Les co-propriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves.

Article 52.

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

Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroits et aux heures indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Article 53.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tel que brossage de tapis literies, habits et meubles, cirage etcaetera.

Article 54.

Les co-propriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux, tous ces animaux de petite taille, qu'à titre de tolérance; toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée celle ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera 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 55.

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

Section quatrième
MORALITE - TRANQUILLITE

Article 56.

Les co-propriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement en en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des

personnes de leur famille, des gens de service, de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil et 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 que soit le moment du jour ou de la nuit.

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 ou télévisée; aucun moteur ne pourra être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les générateurs de chauffage, 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 ou d'un commerce autorisé dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

BAUX - LOCATIONS

Article 5 .

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de co-propriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une seule famille, leurs hotes et leurs domestiques.

Section cinquième

D E S T I N A T I O N D E S L O C A U X

Article 5 .

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est seule autorisée, l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location d'un appartement de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque de modèle et dimension admis

par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans l'entrée de l'immeuble, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, le numéro de l'appartement et les jours et heures de visites, s'il s'agit d'une profession autorisée par l'assemblée générale, comme il est prévu ci-après.

Article 59.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni aucune activité ou profession lucrative, excepté une profession libérale tranquille, sauf autorisation spéciale à accorder par l'assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix des co-proprétaires mais à l'exclusion des médecins spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite, ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

La délibération de l'assemblée générale autorisant l'exercice d'un commerce déterminera en même temps les formes de publicité admise.

Article 60.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

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

Il est de même, formellement interdit de jeter dans le vide poubelle ou autres gaines ou canalisations des bouteilles, des matières inflammables ou en décomposition, ni autres matières ou objets quelconques, susceptibles de les obstruer ou détériorer.

Section sixième ENTRETIEN

Article 61.

Une femme à journée pourra être choisie par l'assemblée qui fixera sa rémunération. Elle sera engagée et payée au mois par les soins du gérant qui pourra la congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

Article 62.

Les services de la femme à journée comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles biens tenus.

Elle devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble y compris à l'entrée des voitures ainsi que le trottoir.

2. Assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 63.

La femme à journée verra son salaire fixé par l'assemblée générale; ce salaire, les diverses charges sociales ainsi que l'assurance, constitueront une charge commune.

La femme à journée n'a d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont elle doit faire preuve vis à vis de tous les occupants de l'immeuble et leurs visiteurs.

Article 64.

Le gérant sera tenu de congédier la femme à journée si l'assemblée de co-propriétaires le décide. A son défaut le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

Section septième
GÉRANCE

Article 65.

Le conseil de gérance est composé du Président ou à son défaut, du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités, de deux assesseurs et d'un secrétaire ainsi que cela est du reste prévu à l'article 19.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de gérance, avec voix consultative, à moins qu'il ne soit lui même copropriétaire, auquel cas il aura voix délibérative. Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents, il peut donner ordre au gérant de congédier la femme à journée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité, la voix du Président étant prépondérante en cas de parité de voix.

Article 66.

Le gérant sera élu et révoqué par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est point appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

Article 67.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage, de surveiller la femme à journée, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les propriétaires le montant des dépenses dans les proportions indi-

quées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 68.

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts et canalisations.

Article 69.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs, l'accord de l'architecte de l'immeuble étant toutefois obligatoire pour toute procédure qui aurait trait aux parties communes.

En cas d'urgence, le gérant prendra lui même toutes les mesures conservatoires.

Article 70.

Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier. Une provision sera versée par les propriétaires au gérant pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée qui fixera l'utilisation et le placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité et du gaz et de l'eau desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur.

Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de deux cents francs par jour de retard, avec un minimum de cinq cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis à vis des tiers et des Tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui même les loyers du défaillant à concurrence des sommes dues.

Le gérant a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis à vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

Article 71.

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

Article 72.

1. Les abonnements au Service des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes sont souscrites en commun par les propriétaires.

2. Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

4. Chaque année au mois de décembre, le gérant fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celle ci.

5. Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des futurs co-propriétaires.

D I S P O S I T I O N S G E N E R A L E S

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Article 73.

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application de l'acte de base du statut de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant seront soumises à l'arbitrage.

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