



**ETUDE
DE
M^e A. SNYERS D'ATTENHOVEN**

NOTAIRE

**131^e, AVENUE LOUISE
BRUXELLES**

S.P.R.L. "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES"

I M M E U B L E S

131^e, Avenue Souveraine, 90,

B R U X E L L E S.

CHARTRE DE L'IMMEUBLE

Règlement de Copropriété

317

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SEPT.

Le vingt-huit avril.

Par devant Nous, Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

La société de personnes à responsabilité limitée "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES", dont le siège social est établi à Anderlecht, 24, rue Commandant Charcot.

Constituée suivant acte reçu par Maître Lucien TIMMERMANS, Notaire à Berchem-Sainte-Agathe, le dix janvier mil neuf cent cinquante-six, publié à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-et-un janvier suivant, sous le numéro 1485.

Ici représentée par ses deux gérants, conformément à l'article 15 des statuts :

1) Monsieur Albert-Xavier ENGLEBERT, entrepreneur, demeurant à Anderlecht, 22, rue Maurice Albert Raskin.

2) Monsieur Alfred-Joseph-Martin ENGLEBERT, entrepreneur, demeurant à Anderlecht, 22, rue Commandant Charcot.

Laquelle société représentée comme dit est, Nous a exposé ce qui suit :

I.- Qu'elle est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE D'IXELLES.

Un terrain à bâtir, étant anciennement une maison de maître avec jardin et dépendances actuellement démolie, sis à front de la rue Souveraine, où il est coté numéro 90, et présente un développement de façade d'après mesurage ci-après invoqué de quatorze mètres huit centimètres, contenant en superficie d'après cadastre cinq ares quarante centiares et d'après mesurage cinq ares quarante-et-un centiares quinze décimilliaires, cadastré section A, numéro 340/C/4, joignant ou ayant joint outre la dite rue, Monsieur Weber, Monsieur Richard-Dehon, la société de personnes à responsabilité limitée Entreprises Dehasse et Monsieur Campins-Depotter.

MESURAGE - PLAN.

Tel que ce bien se trouve décrit et figuré au procès-verbal de mesurage avec plan, dressés le dix-sept avril mil neuf cent soixante-sept, par Monsieur Albert VAN MEERBEEK, géomètre-expert-immobilier, à Etterbeek, 5, rue Louis Titz, demeuré annexé à l'acte de vente de ce bien reçu par le Notaire Albert SNYERS d'ATTENHOVEN soussigné et Maître Jean VANDERHAEGHE, Notaire à Ixelles, ce jour antérieurement aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES" est propriétaire du bien ci-dessus décrit pour l'avoir acquis de 1) Madame Elisabeth-Maria-Alice VAN PUYVELDE, sans profession, veuve de Monsieur Charles BIOT, demeurant à Uccle; 2) Monsieur Michel-Paul-Marie-Charles BIOT, docteur en médecine, demeurant

Le présent règlement général de copropriété est destiné à être annexé à cet acte de base pour faire corps avec lui.

ARTICLE 6.-

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain dans toute sa superficie;

Les murs de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble comprenant poteaux, poutres, hourdis, chapes sur hourdis, toitures, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres 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 et de leur cave, et du garage si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces locaux.

Il est fait remarquer cependant que les architectes et l'ingénieur en béton auront le droit de modifier, si nécessaire pour la construction, les dimensions des poutres, colonnes, linteaux.

Les terrasses sont en principe choses communes dont la jouissance privative et exclusive est rattachée aux locaux qu'elles desservent. L'entretien des hourdis et de l'étanchéité des terrasses incombe aux copropriétaires; l'entretien du revêtement à celui qui en a la jouissance.

ARTICLE 7.-

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

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

ARTICLE 8.-

Chaque propriété privative comportera les parties constitutives de l'appartement et de sa cave, des garages ou emplacements pour voitures, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou le parquet ou autre revêtement, les cloisons intérieures, avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, caves et garage, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements ainsi que des caves et garages, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, ainsi que des caves et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces

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

---- ARTICLE 9

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

---- Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

---- Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant.

---- ARTICLE 10

---- Les travaux de modifications 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 auteur des plans de l'immeuble.

---- Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

---- ARTICLE 11

---- Rien de 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.

---- Il en sera notamment de même des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

---- ARTICLE 12

---- Les propriétaires ou occupants pourront établir des volets ou persiennes; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

---- Les propriétaires ou occupants pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision et en user suivant les règlements de police.

---- La société comparante se propose d'installer sur la toiture de l'immeuble une antenne collective pour la télévision et la radio.

4.-
---- La participation aux frais de cette installation sera obligatoire pour chaque copropriétaire. Cette participation sera supportée à part égale par chaque appartement.

---- Le téléphone peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls des propriétaires ou occupants respectifs.

---- Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

---- ARTICLE 13

---- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'architecte de l'immeuble à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons ou appartements contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

---- L'architecte de l'immeuble pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

---- CHAPITRE III - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

---- ARTICLE 14

---- Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

---- La société "Les Entreprises ENGLEBERT Frères" se réserve le droit de désigner le premier gérant qui exercera sa mission dans les limites et avec les pouvoirs établis au présent règlement, ou d'assurer la gérance elle-même. Après le premier exercice annuel, les copropriétaires auront le droit d'élire un nouveau gérant.

---- ARTICLE 15

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

---- ARTICLE 16

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

---- 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 présents, représentés ou non.

---- ARTICLE 17

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

---- Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après par 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 du Conseil de Gérance ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

---- Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble.

---- En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

---- ARTICLE 18

---- 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 signée de ce dernier.

---- L'assemblée générale à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations seront faites par simples lettres, sauf les cas prévus ci-après.

---- ARTICLE 19

---- 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 figurant 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 pourra être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

---- ARTICLE 20

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

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

---- Toutefois, s'il avait reçu mandat des copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon les 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, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

---- 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 déterminera.

---- 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'un local privatif se trouvait appartenir à des propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, 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 une voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

---- ARTICLE 21

---- 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 millièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

---- ARTICLE 22

---- Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux copropriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités.

---- Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

---- ARTICLE 23

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

---- ARTICLE 24

---- Les résolutions et décisions 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 de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

---- Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

---- Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix représentant l'entièreté de l'immeuble.

---- ARTICLE 25

---- Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités.

---- ARTICLE 23

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

---- Si l'Assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

---- ARTICLE 27

---- 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 au conseil de gérance et le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ses comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission tout en faisant leurs propositions.

---- Le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier aux dates fixées par l'assemblée générale.

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

---- ARTICLE 23

---- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial ou dactylographiés sur feuilles volantes et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande.

---- 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, ainsi que des autres archives de la gestion de l'immeuble.

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

---- A. ENTRETIEN ET REPARATIONS

---- ARTICLE 29

---- Chacun des copropriétaires contribuera proportionnellement à sa part dans les parties communes, telle qu'elle est fixée

à l'acte de base, ou le cas échéant à l'acte de vente, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes. Il devra verser les provisions fixées par le gérant.

ARTICLE 30.-

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même, en ce qui concerne les dépenses d'entretien et de réparations relatives à l'ascenseur.

Les propriétaires de locaux privatifs sis au sous-sol et au rez-de-chaussée (emplacements pour voitures) ne contribueront toutefois pas, en tant que tels, à ces dépenses relatives à l'ascenseur.

ARTICLE 31.-

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

ARTICLE 32.- REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières, etc..., le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE 33.- REPARATIONS NECESSAIRES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées 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 caractère indispensable des réparations et aussi du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 34.- REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux et réparations devront être demandés par les copropriétaires possédant au moins un/quarter dans les quotités des parties communes de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par les copropriétaires, ayant les trois quarts des voix, votant favorablement pour la proposition soumise à leur délibération.

ARTICLE 35.-

Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur appartement et leur cave ou par le garage et emplacements pour voitures, sans pouvoir exiger une indemnité, pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes.

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

---- Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement, cave et garage, sous pli cacheté, au gérant, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.

---- Les propriétaires ou occupants devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

---- ARTICLE 36

---- La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1383 du C.C.) 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 copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, qu'il soit un tiers ou un copropriétaire.

---- Une assurance devra être contractée pour couvrir la responsabilité civile de l'immeuble.

---- ARTICLE 37

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

---- 3. RECETTES

---- ARTICLE 38

---- 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.

---- CHAPITRE V - ASSURANCE

---- SECTION PREMIERE - GENERALITES

---- ARTICLE 39 - PRINCIPES

---- L'assurance peut porter :

---- a) sur le bâtiment lui-même et son contenu;

---- b) sur la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires en différentes circonstances, en ce compris les accidents de travail.

---- ARTICLE 40 - RISQUES COUVERTS - CAPITAUX GARANTIS

---- L'assemblée générale des copropriétaires détermine les risques à couvrir et les capitaux à garantir.

---- Le présent règlement énumère, dans les sections qui vont suivre, un certain nombre de risques à couvrir.

---- Les risques de l'incendie du bâtiment et la responsabilité civile des copropriétaires doivent obligatoirement être couverts. Pour les autres risques, dont la couverture est prévue au présent règlement, ils pourront cesser d'être couverts à la suite d'une délibération de l'assemblée générale réunissant les trois/ quarts des voix.

---- Ceci sans préjudice aux risques dont la loi exige impérativement la couverture, tels par exemple les accidents de travail.

----- ARTICLE 41 - REPRESENTATION DE LA COPROPRIETE VIS A VIS DES ASSUREURS

----- De façon générale, le gérant est habilité de plein droit pour représenter la copropriété vis-à-vis des assureurs sans qu'il doive justifier dans chaque cas d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

----- C'est le gérant qui souscrit les polices, paie les primes et touche les indemnités sous sa seule quittance.

----- ARTICLE 42 - PAIEMENT DES PRIMES - SURPRIMES

----- Les primes des assurances décidées par l'assemblée générale sont considérées comme dépenses communes, incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété.

----- Si une surprime et/ou un supplément de prime est dû, du chef de la profession exercée par un copropriétaire ou un occupant de l'immeuble ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement, pour toute cause personnelle à un copropriétaire ou occupant, cette surprime ou supplément de prime sera exclusivement à charge du copropriétaire intéressé, sauf son recours éventuel contre l'occupant.

----- ARTICLE 43 - ASSURANCE UNIQUE

----- Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux avantageux, toutes les assurances souscrites par un copropriétaire ou occupant dans les conditions précisées ci-après et ayant pour objet le bâtiment, doivent être contractées auprès de la compagnie ou du groupe des compagnies assurant le bâtiment contre les risques de l'incendie.

----- Il en est de même des assurances couvrant la responsabilité d'un copropriétaire ou occupant : elles doivent être contractées auprès de la compagnie ou du groupe de compagnies couvrant la responsabilité de la copropriété.

----- A titre exceptionnel, le gérant pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre compagnie, à la condition, toutefois que celle-ci prenne l'engagement envers lui de l'aviser, sous pli recommandé à la poste, quinze jours à l'avance au moins, de toute cause mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivée du terme, ou en suspendant les effets; le gérant pourra même, dans ce cas, contracter, aux frais de l'intéressé, un contrat d'assurance auprès de la compagnie couvrant la copropriété (incendie et responsabilité).

----- ARTICLE 44 - POLICES

----- Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

----- Ce même droit est réservé à chacun des occupants de l'immeuble dans la mesure où il s'agit d'assurances dont il supporte en définitive tout ou partie des primes ou surprimes.

----- ARTICLE 45 - EXCEDENT EVENTUEL D'INDEMNITE

----- En cas de sinistre, si en fait l'indemnité payée par la compagnie n'est pas intégralement consacrée à la remise en état du bien sinistré, l'excédent éventuel sera, sur décision de l'assemblée générale, versé au fonds de réserve, dont la création est prévue par le Règlement de copropriété, ou réparti entre les copropriétaires dans la proportion de la part de chacun dans les parties communes.

----- SECTION DEUXIEME - ASSURANCE DU BATIMENT

----- § 1 - INCENDIE ET RISQUES ACCESSOIRES

----- ARTICLE 46 - PRINCIPE

----- Pour couvrir le risque de destruction totale ou partielle du bâtiment par suite d'incendie, une police unique sera souscrite au nom de tous les copropriétaires auprès d'une même compagnie ou d'un groupe de compagnies agissant en co-assurance.

----- ARTICLE 47 - PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES

----- Cette assurance couvrira, contre les risques de l'incendie, tout l'immeuble, aussi bien les parties communes que les parties privatives.

----- Les capitaux couverts seront, s'il y a lieu, ventilés entre les parties privatives au prorata des quotités dans les parties communes rattachées à ces parties privatives.

----- ARTICLE 48 - RISQUES ACCESSOIRES

----- Les risques de l'incendie s'étendront à tout dommage qui est la conséquence de l'incendie dans les conditions prévues par la loi sur les assurances et la police "type" incendie mil neuf cent cinquante-sept.

----- Il en sera notamment ainsi des risques généralement dénommés : frais de déblais, et/ou démolition; foudre, gaz, électricité, vapeur, toutes explosions; risques électriques, chute d'avions, tempête, chômage immobilier, dégâts des eaux consécutifs à l'incendie.

----- ARTICLE 49 - RECOURS DES VOISINS

----- L'assurance couvrira les copropriétaires et occupants contre le recours des voisins que l'incendie provienne d'une partie commune ou d'une partie privative, d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers à un titre quelconque.

----- Par "voisin", il faut entendre tout tiers étranger à la copropriété et n'occupant pas une partie de l'immeuble à un titre quelconque.

----- ARTICLE 50 - RENON RECOURS ENTRE COPROPRIETAIRES

----- Pour ce qui concerne leurs rapports entre eux, les copropriétaires renoncent formellement à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux ou contre la copropriété du chef de la communication de l'incendie d'une partie de l'immeuble à une autre. Cette partie fut-elle commune ou privative ou aux objets se trouvant dans l'immeuble.

---- ARTICLE 51 - RENON RECOURS DES LOCATAIRES ET OCCUPANTS

---- Les copropriétaires s'engagent à faire renoncer par les locataires et occupants à tous recours contre eux-mêmes, les autres copropriétaires, les locataires et occupants de l'immeuble pour dommages subis par communication de l'incendie dans une partie quelconque de l'immeuble et aux biens s'y trouvant; ils seront personnellement tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

---- Dans les immeubles affectés pour plus des trois/quarts à la location, les copropriétaires renonceront à tous recours contre les locataires et occupants du chef des articles 1.732 et suivants du Code Civil.

---- ARTICLE 52 - ASSURANCE COMPLEMENTAIRE

---- Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter, pour son compte personnel, auprès de la compagnie assurant l'immeuble contre les risques de l'incendie ou d'une compagnie du même groupe, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et primes.

---- Ce complément d'assurance pourra couvrir :

---- Des capitaux supplémentaires : soit que le propriétaire intéressé juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il désire couvrir des améliorations apportées à son bien.

---- Des risques différents non couverts par l'assemblée générale, par exemple, la perte de loyers.

---- Dans cette hypothèse, le propriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté dans le cadre des obligations imposées par la police.

---- ARTICLE 53 - UTILISATION DES INDEMNITES EN CAS DE SINISTRE

---- Le sinistre peut être total ou partiel.

---- Les critères d'appréciation du degré de destruction sont établis au chapitre du Règlement de copropriété traitant de "La Destruction de l'Immeuble".

---- Comme prévu à la police incendie "type" mil neuf cent cinquante-sept, l'indemnité d'assurance sera affectée à la reconstruction de l'immeuble.

---- Dans l'hypothèse d'un sinistre total, l'assemblée générale délibérant à la majorité des trois/quarts des voix, pourra cependant décider de ne pas reconstruire l'immeuble.

---- Dans ce seul cas, l'indemnité sera payable en espèces, sans obligation de reconstruire. Cette décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise régulièrement dans les conditions ci-avant prévues, sera assimilée par l'assureur, au cas de l'impossibilité légale de reconstruire : il paiera la totalité de l'indemnité comme si les bâtiments sinistrés avaient été reconstruits.

---- L'indemnité payée par l'assureur est touchée par le gérant sous sa seule quittance, sauf à ce gérant à se conformer pour le placement de cette indemnité aux instructions qui lui seront données par l'assemblée générale des copropriétaires.

---- L'affectation de cette indemnité est la suivante :

---- 1. En cas de sinistre partiel, le gérant emploie l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.
 ---- 2. Si le sinistre est total, la reconstruction est la règle, à moins que l'assemblée générale ait décidé, à la majorité des trois/quarts des voix, de ne pas reconstruire le bâtiment.

---- Dans cette dernière hypothèse, l'indemnité d'assurance est partagée par le gérant entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans la copropriété.

---- En cas de reconstruction, l'indemnité d'assurance est affectée à cette fin.

---- En cas d'insuffisance de l'indemnité à l'acquit des travaux de reconstruction, par suite de destruction partielle ou totale, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

---- Le recouvrement de la quote-part de chacun est régi par les règles établies au chapitre relatif à "La Destruction de l'Immeuble", du Règlement de copropriété.

---- ARTICLE 54 - OBJETS MOBILIERS PRIVATIFS

---- Chaque occupant de l'immeuble, qu'il soit ou non copropriétaire, doit contracter, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre les risques de l'incendie et les risques accessoires, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

---- § 2 - DEGATS DES EAUX

---- ARTICLE 55

---- Une assurance sera souscrite pour couvrir contre les dégâts des eaux l'immeuble (parties communes et parties privées) et tous les objets mobiliers pouvant s'y trouver appartenant à des copropriétaires.

---- Cette police sera souscrite au nom des copropriétaires, mais le bénéfice pourra être étendu aux occupants de l'immeuble, moyennant surprime à payer par eux.

---- § 3 - LOCATION

---- ARTICLE 56 - CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU PAIEMENT DES PRIMES

---- En cas de location, seront comprises dans les charges communes d'entretien incombant au locataire, sauf convention contraire entre lui et son bailleur :

---- a) la surprime exigée par la compagnie du chef du recours contre le locataire (articles 1.732 à 1.735 du Code Civil).

---- b) la surprime éventuellement exigée par la compagnie du chef de l'assurance du recours des voisins dans le chef des occupants.

---- c) la prime de l'assurance dégâts des eaux (pour les objets lui appartenant ou pour couvrir sa responsabilité).

---- Le tout, bien entendu, dans la mesure où ces surprime et prime concernent les lieux occupés; la ventilation, si elle n'est pas faite par la compagnie sera effectuée souverainement par la gérance.

---- SECTION TROISIEME - ASSURANCE RESPONSABILITE

---- ARTICLE 57 - ETENDUE

---- Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

---- Il en sera obligatoirement ainsi :

---- a) de la responsabilité du fait du bâtiment (article 1.303 du Code Civil), qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;

---- b) de la responsabilité des appareils de levage, tels qu'ascenseurs, monte-charges, poutrelles servant aux emménagements et déménagements, etc ...;

---- c) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1.304 du Code Civil pour le personnel ouvrier ou employé utilisé par la copropriété.

---- Les polices "responsabilité" devront contenir la stipulation suivante : "seront considérés comme "tiers" les copropriétaires, locataires, occupants à titre quelconque, les syndics, gérants et concierges, les membres du personnel soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire."

---- ARTICLE 58 - SINISTRES - INDEMNITES

---- Les indemnités seront affectées par le gérant à réparer le dommage subi par la victime.

---- En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le gérant par toutes voies de droit à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

---- CHAPITRE VI - LA DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE - RECONSTRUCTION

---- SECTION PREMIERE - DESTRUCTION TOTALE - DESTRUCTION PARTIELLE.

---- ARTICLE 59

---- La destruction du bâtiment peut être totale ou partielle.

---- ARTICLE 60

---- Le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes de l'immeuble.

---- ARTICLE 61

---- La destruction est considérée comme partielle aussi longtemps qu'elle n'a pas atteint les trois/quarts au moins de la valeur de la bâtisse, terrain non compris.

---- ARTICLE 62

---- Le degré de destruction, en cas de contestation, est établie par un expert désigné par l'assemblée générale.

---- Pour apprécier ce degré, l'expert procédera par la comparaison entre la valeur de la partie détruite et celle de l'édifice échappée à la destruction; sa décision est souveraine, à X

---- SECTION DEUXIEME - OBLIGATION DE RECONSTRUCTION

---- ARTICLE 63

---- En principe, il y a obligation pour les copropriétaires de reconstruire l'immeuble, partiellement ou totalement détruit.

---- ARTICLE 64

---- Cette reconstruction s'effectue sur base des plans primitifs, sauf accord unanime des copropriétaires sur des modifications à apporter à ces plans.

---- SECTION TROISIEME - OBLIGATION POUR LES COPROPRIETAIRES DE PARTICIPER AUX FRAIS DE LA RECONSTRUCTION

---- ARTICLE 65

---- Chacun des copropriétaires doit participer aux frais de la reconstruction dans la proportion de ses droits dans la copropriété. De ces frais est déduite l'indemnité éventuelle à laquelle la copropriété pourrait avoir droit à la suite de la destruction de l'immeuble, en cas d'assurance, notamment.

---- ARTICLE 66

---- Il doit fournir sa quote-part de ces frais dans les conditions prévues au contrat d'entreprise approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires; tout paiement non effectué au terme prévu sera, de plein droit, productif d'intérêts au taux en usage en matière commerciale.

---- L'assemblée générale pourra toujours exiger la consignation dans les conditions qu'elle déterminera de tout ou partie du prix de l'entreprise, avant l'exécution des travaux.

---- ARTICLE 67

---- Les copropriétaires peuvent contraindre par toutes voies de droit, le défaillant à payer sa quote-part des frais de reconstruction.

---- Le copropriétaire en défaut d'acquitter sa quote-part des frais de reconstruction est tenu de céder aux copropriétaires qui lui en feraient la demande, tous ses droits dans l'immeuble, sous réserve de sa quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction dont question ci-avant.

---- A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de la situation du bien, sur la requête de la partie la plus diligente.

---- SECTION QUATRIEME - DECISION DE L'ASSEMBLEE DE NE PAS RECONSTRUIRE

---- ARTICLE 68

---- En cas de destruction totale, l'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité des trois/quarts des voix, décider de ne pas reconstruire le bâtiment.

X l'abri
de tout
recours.

---- ARTICLE 69

---- Dans ce cas, le régime de la copropriété prend fin : chacun des copropriétaires reprend ses choses privatives; les choses communes sont licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

---- ARTICLE 70

---- Le produit de cette licitation et l'indemnité éventuelle que la copropriété aurait touchée du chef de la destruction sont partagés entre les indivisaires dans la proportion de leurs droits respectifs.

---- CHAPITRE VII - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

---- ARTICLE 71

---- Il pourra être arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers de la totalité des voix (les deux tiers des quotités).

---- Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "Livre de 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.

---- Les procès-verbaux de la gérance devront être communiqués à tous les intéressés, copropriétaires, occupants, locataires, usufruitiers et ayants droit, à leur demande.

---- ARTICLE 72

---- 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 en 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.

---- A. ENTRETIEN

---- ARTICLE 73

---- 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 et sous la surveillance du gérant.

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

---- ARTICLE 74

---- Le gérant devra faire ramoner les conduites des cheminées de l'installation du chauffage central toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

---- Il devra en justifier au conseil de gérance.

---- B. ASPECT

---- ARTICLE 75

---- Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets.

---- C. ORDRE INTERIEUR

---- ARTICLE 76

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

---- Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

---- Il est interdit de laisser tourner des moteurs de voiture dans les garage et parkings. Une clef des portes à rue donnant accès aux parkings sera remise à chacun des propriétaires des emplacements intéressés.

---- ARTICLE 77

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

---- Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfant.

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

---- ARTICLE 78

---- Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que : brossage de tapis, habits, meubles, cirage de chaussures, etc...

---- ARTICLE 79

---- Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

---- ARTICLE 80

---- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, chats et oiseaux qu'à titre de tolérance; 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 du trouble.

---- 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 à partir de la 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.

D. MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE 81.-

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

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 à leur service; de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble, 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 sur la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

ARTICLE 82.-

Les baux consentis par les propriétaires et l'usufruitier devront contenir l'engagement des locataires, d'occuper bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent 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 les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE 83.-

Les caves rattachées aux appartements ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires. Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

ARTICLE 84.-

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

E. CHAUFFAGE CENTRAL.ARTICLE 85.-

La participation des propriétaires ou occupants aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires ou occupants des locaux munis de dispositif de chauffage tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou ultérieurement, suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants devront contribuer, suivant leurs quotités dans les parties communes, à la constitution d'une provision pour faire face aux frais de chauffage.

Cette participation sera obligatoire pour le copropriétaire même s'il est absent pendant une partie de la période de chauffe.

Les propriétaires de garage et emplacement ne participeront pas, en tant qu'ils, aux dépenses afférentes au chauffage central.

Le relevé des compteurs de chaleur se fera annuellement à la fin de la période de chauffe; le compte individuel sera établi d'après les indices et la différence entre la provision constituée et la dépense réelle sera réclamée ou restituée.

F. SERVICE DES EAUX.ARTICLE 86.-

1.- Les abonnements au Service des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes, sont souscrits 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 celles-ci.

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

G. ASCENSEUR.ARTICLE 87.-

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale à la majorité des voix; cette assemblée établira ainsi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

---- H. DESTINATION DES LOCAUX

---- ARTICLE 88

---- Il ne peut être exercé dans les appartements et garages aucun commerce.

---- ARTICLE 89

---- Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

---- Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

---- A la porte d'entrée, 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, les jours et heures de visite, le numéro du flat ou de l'appartement.

---- Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourront 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 conforme admis par l'assemblée.

---- ARTICLE 90

---- 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.

---- Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

---- ARTICLE 91

---- En cas de location, le preneur devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux et les recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

---- Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles, sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais et redevances annuels de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

---- Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte que pour celui des ayants droit et notamment des sous-locataires et/ou occupants éventuels, à tout recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et notamment du chef des articles 1583 et 1721 du Code Civil pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

---- Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

---- I. GERANCE

---- ARTICLE 92

---- Le conseil de gérance est composé du Président et des deux assesseurs.

---- Les deux assesseurs devront nécessairement habiter l'immeuble.

---- Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

---- Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

---- Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

---- Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

---- Le conseil de gérance délibèrera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président de la réunion est prépondérante.

---- Il est dressé procès-verbal des décisions prises; ce procès-verbal sera signé par les membres présents à la réunion.

---- ARTICLE 93

---- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef, et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée, d'engager l'homme de peine ou la femme d'ouvrage, chargé de l'entretien des communs.

---- Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

---- ARTICLE 94

---- Si l'architecte est dans l'impossibilité d'exercer sa fonction, il sera pourvu à son remplacement par le gérant.

---- ARTICLE 95

---- Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toitures, égouts, canalisations.

---- ARTICLE 96

---- Le gérant instruit des 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.

---- En cas d'urgence, il prendra lui-même les mesures conservatoires.

---- ARTICLE 97

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

---- Il présente à chaque propriétaire son compte particulier aux dates fixées par l'assemblée générale.

---- Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires 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 copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

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

---- Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau, du chauffage central 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 cent francs, par infraction, 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 intérêts au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

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

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

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central qui lui est procuré à l'aide de dispositifs alimentant et fonctionnant à frais communs, il sera passible de poursuites pénales.

ARTICLE 98.-

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

J. CHARGES COMMUNES.

ARTICLE 99.-

De même que les charges d'entretien et de réparations de choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont : les dépenses de l'électricité et de l'eau, pour les choses communes, la consommation d'eau relevée au compteur commun, le salaire du gérant, les frais de bureau, etc..., les frais d'éclairage des parties communes et du ventilateur de la chaufferie, les frais d'entretien. Le tout sans préjudice aux dispositions de l'article 37 ci-avant.

ARTICLE 100.-

Les frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur, les frais de consommation de courant de celui-ci sont également considérés comme charges communes. Toutefois, ainsi qu'il est dit à l'article 30 ci-avant, les propriétaires des garages et emplacements pour voitures ne contribueront pas en tant que tels à ces frais.

ARTICLE 101.-

Le copropriétaire sera tenu de sa contribution dans les charges communes quelles qu'elles soient même si son appartement est inoccupé pour une raison quelconque.

ARTICLE 102.-

Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

ARTICLE 103.-

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 104.-

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord ou à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers de la totalité des voix (deux/tiers des quotités).

En cas de litige ou de non paiement par un copropriétaire, les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 105.-

Outre le prix convenu dans l'acte de vente, chacun des acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble supportera pour participation forfaitaire aux frais du présent acte de base, les sommes de cinq cents francs par garage ou emplacement de parking et de deuxmille francs par flat ou appartement.

ARTICLE 106.-

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles.

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

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété ou qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Le présent document est signé ce jourd'hui par les représentants de la Société "ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES" et sera remis à Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles, pour être annexé à l'acte de base de son ministère et lui conférer le caractère d'authenticité.

Signé "ne varietur".

Suivent les signatures.

Enregistré vingt-quatre rôles sans renvoi au 3ème Bureau des Actes Civils et Successions de Bruxelles, le trois mai mil neuf cent soixante-sept, volume 6 folio 11 case 8 reçu cent francs le Receveur (s) Roger OST.

POUR EXPEDITION CONFORME.

A N N E X E I.

Immeuble à appartements à
I x e l l e s,
rue Souveraine, numéro 90.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1.-

Conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété (article 577 bis du Code Civil) le statut de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur sont définis et arrêtés ainsi qu'il suit, l'ensemble de ces conventions formant le règlement de copropriété.

ARTICLE 2.-

Le statut de l'immeuble règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction du tout ou d'une partie de l'immeuble

Les obligations qu'il édicte sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut réel sera d'ailleurs transcrit.

ARTICLE 3.-

Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires et règle les détails de la vie en commun.

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 4.-

L'immeuble comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables et dans une proportion déterminée aux parties privatives.

ARTICLE 5.-

Les parties privatives comprennent les flats et appartement et leur cave, ainsi que les emplacements pour voitures. Les parties communes sont divisées en millièmes attribués aux parties privatives.

Ces parties privatives et communes sont déterminées dans l'acte dénommé "Acte de Base" reçu ce jourd'hui par Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles et opérant la division juridique de l'immeuble.

Ces parties communes pourront être désignées dans le présent règlement sous la dénomination générique "appartement" en ce qui concerne les locaux à usage d'habitation et sous la dénomination "garage ou emplacement" en ce qui concerne les parkings.

à Anderlecht; 3) Monsieur Jacques-Fernand-Hilde-Marie BIOT, directeur de société, demeurant à Johannesburg (République d'Afrique du Sud); et 4) Monsieur Jean-François-Ghislain BIOT, coiffeur, demeurant à Johannesburg (Afrique du Sud), aux termes d'un acte reçu par le Notaire Albert SNYERS d'ATTENHOVEN soussigné et le Notaire VANDERHAEGHE prénommé, ce jour antérieurement aux présentes.

Ce bien dépendait originellement de la communauté d'acquêts ayant existé entre Monsieur Alfred-Joseph COETS, en son vivant docteur en médecine, et son épouse, Madame Louise-Emilie SIMON, sans profession, demeurant à Ixelles, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire CRICK ayant résidé à Bruxelles, le premier octobre mil neuf cent deux, pour avoir été acquis par eux aux termes d'un acte reçu par le Notaire BOURGEOIS ayant résidé à Ixelles, le sept juillet mil neuf cent dix-neuf, transcrit.

Le contrat de mariage susvanté des époux COETS-SIMON, contenant en outre donation au profit du survivant des époux, de la totalité des biens meubles et immeubles dépendant de la succession du prémourant.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire BOURGEOIS prénommé, le vingt juin mil neuf cent trente-deux, enregistré, Monsieur Alfred COETS a fait donation à son épouse prénommée de l'universalité des biens meubles et immeubles composant sa succession, donation réduite à la plus forte quotité disponible en pleine propriété et en usufruit, en cas d'existence d'enfants.

Monsieur Alfred COETS est décédé à Ixelles, le six septembre mil neuf cent trente-sept, intestat et sans avoir pris d'autres dispositions de dernière volonté que celles ci-avant relatées, en vertu desquelles sa succession a été recueillie pour un/quarter en pleine propriété et un/quarter en usufruit par son épouse survivante, Madame Louise SIMON, et pour le surplus, chacun pour un/tiers pour ses trois enfants issus de son union avec sa dite épouse, étant :

- 1) Monsieur Raymond-Charles-Joseph COETS, secrétaire de société, demeurant à Ixelles.
- 2) Monsieur Max COETS, vicaire, demeurant à Bruxelles.
- 3) Monsieur Roger-Frédéric-Pierre COETS, ingénieur, demeurant à Ixelles.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Théodore TAYMANS à Bruxelles, le douze juillet mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le trente juillet mil neuf cent cinquante-deux, volume 1162 numéro 13, Madame COETS-SIMON et Messieurs Raymond, Max et Roger COETS prénommés, ont vendu le dit bien à Monsieur Charles BIOT, en son vivant docteur en médecine, et son épouse, Madame Elisabeth-Maria-Alice VAN PUYVELDE, prénommée, demeurant alors à Ixelles.

Monsieur Charles BIOT, qui était marié en seules et premières noces avec Madame VAN PUYVELDE, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage, est décédé à Ixelles, le cinq septembre mil neuf cent cinquante-quatre, ab intestat et sans avoir pris de dispositions de dernière volonté, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses trois enfants, Messieurs Michel, Jacques et Jean BIOT, prénommés, sous réserve des droits en usufruit revenant à son épouse survivante en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

II.- Que la société comparante se propose d'entreprendre l'édification sur le terrain prédécrit, d'un immeuble résidentiel à appartements, comprenant sous-sol, rez-de-chaussée, quatre étages sur rez-de-chaussée et un cinquième étage technique et se composant outre des parties communes, de vingt-quatre flats et deux appartements, vingt-six caves, et vingt-six emplacements pour voitures.

III.- Que l'établissement des plans et la surveillance des travaux de construction ont été confiés à Messieurs Ernest HENRY, architecte à Woluwé-Saint-Lambert, avenue de Mars, et Félix DE SAEGER, architecte, à Bruxelles, 31, rue de la Sablonnière.

IV.- Que la société comparante a décidé dans le but d'opérer la division horizontale de la dite propriété de placer l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et de le doter d'un statut immobilier.

Cet exposé fait, la société comparante représentée comme dit est a déclaré prendre les dispositions suivantes quant à la charte qui régira le complexe immobilier à construire sur la parcelle prédécrite et notamment :

- 1) Quant à la copropriété et indivision forcée;
- 2) Quant aux propriétés privatives et personnelles;
- 3) Quant aux règlements général et particulier de l'indivision forcée et de la propriété personnelle.

DECLARATION PREALABLE A DIVISION.

Par conséquent, la société comparante, représentée comme dit est, Nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'emplacement prédécrit ainsi que l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en application de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577 bis du Code Civil.

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

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

La description détaillée qui va suivre est une lecture des plans dressés par les architectes prénommés.

Cette description n'a rien d'immuable.

DESCRIPTION.

CHAPITRE I.-

LES PARTIES COMMUNES ET EN INDIVISION FORCEE.

a) La parcelle de terrain prédécrite d'une contenance de cinq ares quarante-et-un centiares quinze décimilliaires d'après mesurage.

b) Les constructions, savoir :

SOUS-SOL.

La cage d'ascenseur et l'ascenseur, -----
----- le local des compteurs, les dégagements, le local "poubelles", le sas, la cabine à haute tension, la rampe d'accès et l'aire de manoeuvre des parkings, les terre-pleins.

REZ-DE-CHAUSSEE.

L'entrée, le porche et le hall, le palier, la trémie de l'ascenseur et l'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier vers les étages, la chaufferie, la rampe d'accès aux parkings en sous-sol, l'entrée des parkings au rez-de-chaussée, l'aire de manoeuvre des parkings et plate-forme couvrant le sous-sol.

ETAGE TYPE (du premier au quatrième).

Le palier d'étage, la trémie d'ascenseur et l'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier.

CINQUIEME ETAGE (étage technique).

Le palier d'étage, la cabine avec la machinerie de l'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier; les terrasses et la plate-forme.

PLATE-FORME - TOITURE.

La plate-forme toiture, au-dessus du cinquième étage. Ensuite et sur toute la hauteur du bâtiment, les gaines de ventilation et d'aération et de vide-poubelles, les tuyauteries servant à la descente des eaux de pluie et aux services sanitaires de l'immeuble, les conduits des cheminées.

CHAPITRE II.-

PARTIES PRIVATIVES ET PERSONNELLES.

SOUS-SOL.

Les vingt-six (26) caves, numérotées de un à vingt-six (1 à 26) qui constituent des biens dépendant des locaux privés, et ne comprenant pas de quotités dans les parties communes.

Les dix-neuf (19) emplacements pour voitures numérotés de huit à vingt-six (8 à 26), comprenant chacun en propriété privée et personnelle l'emplacement proprement dit et en copropriété et indivision forcée, cinq/millièmes indivis des parties communes dont le terrain, soit ensemble nonante-cinq/millièmes.

95/1.000

REZ-DE-CHAUSSEE.

Les sept emplacements pour

voitures numérotés de un à sept, comprenant chacun en propriété privative et personnelle l'emplacement proprement dit et en copropriété et indivision forcée cinq/millièmes indivis des parties communes dont le terrain soit ensemble trente-cinq/millièmes.

35/1.000

ETAGE TYPE (du premier au quatrième).

Chacun des étages type se compose des flats ci-après, sis de gauche à droite en regardant l'immeuble de la rue et comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de chacun des flats et en copropriété et indivision forcée, le nombre suivant de millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

A.- A L'AVANT DE L'IMMEUBLE.

1) Le flat du type A, trente-quatre/millièmes.....	34/1.000
2) Le flat du type B, vingt-huit/millièmes	28/1.000
3) Le flat du type C, trente-quatre/millièmes	34/1.000

B.- A L'ARRIERE DE L'IMMEUBLE.

1) Le flat du type D, trente-quatre/millièmes	34/1.000
2) Le flat du type E, vingt-huit/millièmes	28/1.000
3) Le flat du type F, trente-quatre/millièmes	<u>34/1.000</u>

Soit ensemble par étage, cent nonante-deux/millièmes..... 192/1.000

Au total pour les quatre étages : sept cent soixante-huit/millièmes

768/1.000

CINQUIEME ETAGE (étage technique).

Le cinquième étage se compose de deux appartements sis à gauche et à droite face à l'immeuble, respectivement dénommés A5 et B5, comprenant chacun en propriété privative et personnelle, les pièces proprement

dites de l'appartement en en copropriété et indivision forcée le nombre suivant de millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

L'appartement A5, soixante-quatre/millièmes.....	64/1.000	
L'appartement B5, trente-huit/millièmes	38/1.000	
Ensemble : cent et deux/millièmes	102/1.000	<u>102/1.000</u>
Soit au total pour l'ensemble de l'immeuble : mille/millièmes.....		1.000/1.000
		=====

CHARTRE DE L'IMMEUBLE.

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

La société comparante, représentée comme dit est, Nous a présentement remis pour être annexés aux présentes :

A) le règlement général de copropriété - annexe I - une pièce.

B) les plans de construction dressés par les architectes prénommés - annexe II - deux pièces :

1) le plan des différents niveaux.

2) le plan façades et coupes.

Ces divers documents signés "ne varietur" par les représentants de la société comparante demeureront ci-annexés après avoir été paraphés par le Notaire soussigné et revêtus de la mention d'annexe.

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

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

Les représentants de la société comparante Nous ont déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions que ceux-ci renferment voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici intégralement reproduites.

Et d'un même document

dit est, Nous a enfin requis d'acter authentiquement les déclarations et conventions suivantes :

§ 1.- MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.

Les représentants de la société comparante déclarent qu'il a été réservé au profit exclusif de cette dernière, le droit pendant la durée des travaux :

1.- De changer seule les quotités respectives dans les parties communes, des appartements et autres locaux mais seulement pour les parties privatives du complexe dont elle restera propriétaire.

La composition des parties privatives et des parties communes n'a pour le surplus rien de définitif; elle pourra être modifiée même en cours de construction par la société "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES" sans le concours des copropriétaires de l'immeuble pour les locaux dont elle reste propriétaire, en exécution du cahier des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble.

Si faisant usage de cette faculté, la société "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES" rendait commune une partie privative, les quotités indivises y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont la société comparante resterait propriétaire, au gré de cette dernière.

2.- De réunir deux ou plusieurs flats ou appartements pour n'en faire qu'un seul appartement; de transférer un ou plusieurs locaux d'un flat ou appartement à un autre, de diviser un appartement pour en faire deux flats, et d'une façon générale de modifier la configuration des appartements, emplacements pour voitures et caves telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

Si la société comparante fait usage de cette faculté, l'ensemble des quotités attribuées aux différents locaux de l'étage ainsi modifié devra toujours coïncider avec le montant global des quotités attribuées aux termes du présent acte à l'étage tout entier.

3.- De réunir deux ou plusieurs caves et de rendre privatives les parties communes devenues sans utilité par le fait de cette réunion.

4.- De rendre privatifs tout ou partie des paliers d'étages à certains niveaux, ainsi que des dégagements communs devenus sans utilité pour la communauté, notamment du fait de la réunion de deux ou plusieurs locaux privatifs en un seul.

5.- D'aménager tout ou partie des plate-forme et toiture en terrasses dont la jouissance privative et exclusive pourra être rattachée aux appartements du cinquième étage.

6.- De clôturer les emplacements de parkings pour en faire des boxes de garage.

§ 2.- SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

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

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

Il en est notamment ainsi :

Des vues qui pourraient exister d'un appartement sur l'autre.

Des communautés de descente d'eaux pluviales ou résiduaires d'égoûts, et caetera.

Du passage de canalisations et conduites de toute nature (eaux, gaz, électricité, téléphone, antennes et caetera).

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 du bâtiment ou encore l'usage des lieux.

§ 3.- CABINE ELECTRIQUE.

La société "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES" est habilitée à poursuivre avec les régies, sociétés distributrices intéressées, la mise au point d'un contrat de fourniture du courant électrique pour l'immeuble.

Ce contrat sera souscrit aux conditions d'usage, soit par la mise à disposition, soit par la vente, soit par la location du local prévu à cet effet au sous-sol de l'immeuble et destiné à recevoir les installations nécessaires à la distribution du courant.

La configuration de ce local pourra, le cas échéant, être modifiée en exécution des dispositions prévues sub § 1 ci-avant.

§ 4.- MITOYENNETES.

Les murs pignons et de clôture vers les propriétés voisines sont mitoyens.

La société comparante se réserve à son profit exclusif le prix de vente éventuel de tout ou partie de ces mitoyennetés qu'elle pourra percevoir sur sa seule quittance sans intervention des copropriétaires de l'immeuble.

Si jamais l'intervention de ces copropriétaires était nécessaire pour permettre à la société comparante de toucher le prix de cette mitoyenneté, cette intervention sera fournie par les intéressés gracieusement et à première demande.

Il est également prévu que la société comparante pourra le cas échéant utiliser cette mitoyenneté pour elle-même ou pour des tiers de son choix sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires de l'immeuble.

Les droits que la société se réserve n'entraînent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité pour les murs prémentionnés qui demeureront au contraire aux risques, charges et périls des copropriétaires de l'immeuble.

§ 5.- MANDAT.

La société LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises sous les paragraphes 1, 3, et 4 ci-avant.

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

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la société "LES ENTREPRISES ENGLEBERT FRERES" de les représenter à la signature de ces actes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante représentée comme dit est, déclare faire élection de domicile en son siège social susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Et lecture faite, les représentants de la société comparante ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré cinq rôles deux renvois au 3ème Bureau des Actes Civils et Successions de Bruxelles, le trois mai mil neuf cent soixante-sept, volume 47 folio 73 case 16, reçu cent francs le Receveur (s) Roger OST.

Suit l'annexe.
