

*10/10/1933*

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS  
Le *TROIS AOUT*  
PAR DEVANT Nous, Philippe PIRON, Notaire à Mons.  
ONT COMPARU:



30004.

H 487853

I. DESIGNATION DU TERRAIN :

Monsieur : : : : : être propriétaire des  
biens suivants :

VILLE DE MONS :

Une série de garages sis Chaussée de Bruxelles,  
l'ensemble cadastré section A, numéro 164 D 3, pour une  
contenance de quinze ares vingt et un centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE :

*Prenez soin de  
la suite.*

176.

## II. DECLARATION DE DIVISION :

Le comparant a déclaré vouloir diviser la propriété ci-dessus décrite, garage par garage.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte créé, dès ce moment, les garages en fonds distinct susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutation entre vifs ou à cause de mort ou de tous contrats.

Chacun des locaux composant une partie en propriété privative et un certain nombre de quotités dûs dans l'aire d'accès, dont il sera question ci-après, lequel se trouve en état de co-propriété et indivision forcée.

La création des garages séparés donne naissance à l'existence des parties communes.

L'aliénation d'un garage entraîne accessoirement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes ou aires d'accès qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque ou tout autre droit réel grèvent un local privatif grève à la fois la partie en propriété privative exclusive et les quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

Les parties communes sont divisées en millièmes.

Elles sont toutes respectivement en co-propriété et indivision forcée.

## III. ANNEXES ET PLAN :

Le comparant nous a ensuite remis pour être déposé au rang des minutes, le plan de division dressé par le géomètre-expert immobilier, Michel DUFOUR à Wasmüel, en date du treize avril mil neuf cent quatre-vingt-trois.

Il est prévu deux blocs :

- a) Le bloc A : comprenant les garages de un à quinze et la cour commune au garage un à quinze.
- b) Le bloc B : comprenant les garages de seize à trente.

Le bloc A se subdivisant en ce qui concerne les parties privatives :

- les garages et remise de un à cinq;
- les garages de six à neuf;
- les garages de dix à quinze.

Le bloc B se subdivisant également en :

- les garages de seize à vingt-trois;
- les garages de vingt-quatre à trente.

Conformément à la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, modifiée par les lois des vingt-deux avril et vingt-deux décembre mil neuf cent septante, Nous, Notaire, avons fait part de la division de la parcelle cadastrale qu'entraîne la présente division.

Les réponses de la Ville de Mons en date des cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-trois et de l'administration de l'Urbanisme en date six mai mil neuf cent quatre-vingt-trois resteront annexées.



H 487852

#### IV. SERVITUDES :

La conception et la construction des garages amènent nécessairement la présence de rapports d'interdépendance entre les lots privés et les parties communes.

Ces rapports d'interdépendance constituent des situations de fait qui, par la division effective en biens distincts, sont constitutives de servitudes par destination du père de famille, comme le prévoient les articles 692 et suivants du Code Civil.

##### A. Servitudes dites du "père de famille".

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement:

- 1) les servitudes de vues ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la co-propriété (ou vice-versa);
- 2) l'existence dont le passage à travers des propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature;
- 3) l'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égout, d'eaux usées.
- 4) et en général, l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large, ainsi que de toutes situations dérivant de la co-propriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

##### B. Servitudes conventionnelles.

Les servitudes suivantes sont créées et grèveront à titre réel et perpétuel tant les parties communes que les parties privatives.

- Servitudes relatives à l'accès aux blocs A et B :

Les propriétaires de chacune des parties privatives bénéficiaires de la voirie existante sur les parcelles cadastrées même section numéro 159 P 4, 158 K partie, 156 I partie et 164 D 3 partie, il est créé à leur profit une servitude de passage par Monsieur et Madame JACQUET-SACCO, propriétaires des dites parcelles, soit en propre par succession, soit dépendant de la communauté existant entre eux.

Ces servitudes devront être exercées conjointement avec toutes propriétés voisines en bénéficiant déjà ou pouvant en bénéficier à l'avenir si les comparants le jugent nécessaire.

- Servitudes relatives au :

##### 1) Bloc A - parties privatives :

###### A) Garage un à cinq :

Il existe une servitude d'écoulement des eaux pluviales tel que repris au plan ci-avant vanté, grevant cet ensemble.

###### B) Garage six à neuf :

Il existe une servitude d'écoulement des eaux pluviales tel que repris au plan ci-avant vanté, grevant cet ensemble, au profit ou charge de chacun des lots privatifs.

Deuxième  
feuille suivie.

II) Bloc A - Bloc B - parties privatives :

Garages dix à quinze et garages seize à vingt-trois :

Il existe une servitude d'écoulement des eaux pluviales tel que repris audit plan et grevant ces deux ensembles au profit ou à charge de chacun des lots privatifs.

III) Bloc B - parties privatives :

Garages vingt-quatre à trente :

Il existe une servitude d'écoulement des eaux pluviales tel que repris audit plan et grevant cet ensemble au profit ou à charge de chacun des lots privatifs.

IV) Servitudes relatives à la cour commune des garages un à quinze :

Il est créé une servitude de passage au profit du garage cadastré section A, partie du numéro 159 P 4 partie, sur ladite cour commune, ce fonds bénéficiera en outre, des servitudes reprises ci-dessus sous lesdites "servitudes relatives à l'accès aux blocs A et B".

V. DESCRIPTIONS DETAILLEES DES BLOCS

ET DE LA SUBDIVISION :

Il y a deux blocs :

1) le bloc A comprenant les garages un à quinze et la cour commune à ces garages.

Ce bloc se subdivisant en :

- A) ensemble de garages et remise numéro un à cinq;
- B) ensemble de garages numéros six à neuf;
- C) ensemble de garages numéro dix à quinze;
- D) la cour commune cadastrée section A, numéro 164 D 3 partie pour deux ares quarante-six centiares quarante dixmillièmes

2) Le bloc B comprenant les garages seize à trente et cour commune à ces garages.

Ce bloc se subdivisant en :

- A) ensemble de garages seize à vingt-trois;
- B) ensemble de garages vingt-quatre à trente;
- C) la cour commune cadastrée section A, numéro 164 D 3 partie, pour trois ares quatre centiares quarante dixmillièmes.

DESCRIPTION :

I. PARTIE PRIVATIVE :

BLOC A :

A. Garages et remise un à cinq :

Cet ensemble comprenant :

- 1) le garage numéro un d'une contenance de vingt centiares quatre-vingt-neuf dixmillièmes et cinquante-six/millièmes indivis dans la cour commune y relative.
- 2) le garage numéro deux d'une contenance de dix-neuf centiares quatre-vingt-sept dixmillièmes et cinquante-trois millièmes indivis dans la cour commune y relative.
- 3) le garage numéro trois d'une contenance de dix-neuf centiares quatre-vingt-sept dixmillièmes et cinquante-trois millièmes indivis dans la cour commune.



H 487851

- 4) le garage numéro quatre d'une contenance de dix-neuf centiares quatre-vingt-sept dixmilliaires et cinquante-trois/millièmes indivis dans la cour commune y relative.
- 5) la remise numéro cinq d'une contenance de cinquante et un centiares cinquante-trois dixmilliaires et cent trente-huit/millièmes *dans la cour commune y relative*.

B. Garages six à neuf :

- 1) le garage numéro six d'une contenance de vingt et un centiares vingt-cinq dixmilliaires et cinquante-sept/millièmes, indivis dans la cour commune y relative.
- 2) le garage numéro sept d'une contenance de vingt-deux centiares cinquante dixmilliaires et soixante/millièmes indivis dans la cour commune y relative.
- 3) le garage numéro huit d'une contenance de vingt-deux centiares cinquante dixmilliaires et soixante/millièmes indivis dans la cour commune y relative.
- 4) le garage numéro neuf d'une contenance de vingt-deux centiares quatre-vingt-trois dixmilliaires et soixante et un/millièmes indivis dans la cour commune y relative.

C. Garages dix à quinze :

- 1) le garage numéro dix d'une contenance de cinquante-cinq centiares dix-huit dixmilliaires et cent quarante-huit/millièmes indivis dans la cour commune y relative.
- 2) le garage numéro onze d'une contenance de dix-neuf centiares vingt-deux dixmilliaires et cinquante-deux/millièmes indivis dans la cour commune y relative.
- 3) le garage numéro douze d'une contenance de dix-neuf centiares vingt-deux dixmilliaires et cinquante-deux/millièmes indivis dans la cour commune y relative.
- 4) le garage numéro treize d'une contenance de dix-neuf centiares vingt-deux dixmilliaires et cinquante-deux/millièmes indivis dans la cour commune y relative.
- 5) le garage numéro quatorze d'une contenance de dix-neuf centiares vingt-deux dixmilliaires et cinquante-deux/millièmes indivis dans la cour commune y relative.
- 6) le garage numéro quinze d'une contenance de dix-neuf centiares quatre-vingt-quatre dixmilliaires et cinquante-deux/millièmes dans la cour commune y relative.

II. PARTIE COMMUNE :

- La cour commune aux garages un à quinze, cadastrée section A, numéro 164 D 3 partie, pour une contenance de deux ares quarante-six centiares quarante dixmilliaires;
- Sont également communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre garage ou qui sont communes d'après le bien du huit juin mil neuf cent vingt-quatre et l'usage, notamment les canalisations et conduits de toute nature, l'armature des garages, des cloisons portantes, etc ...

BLOC B :

I. PARTIE PRIVATIVE :

A. Garages seize à vingt-trois :

- 1) le garage numéro seize d'une contenance de dix-neuf

Troisième feuillet  
closé.

centiares quatre-vingt-quatre dixmilliaires et quatre-vingt millièmes indivis dans la cour commune y relative.

2) le garage numéro dix-sept d'une contenance de dix-neuf centiares vingt-neuf dixmilliaires et septante-trois/milli indivis dans la cour commune y relative.

3) le garage numéro dix-huit d'une contenance de dix-huit centiares vingt-neuf dixmilliaires et septante-trois/milli indivis dans la cour commune y relative.

4) le garage numéro dix-neuf d'une contenance de dix-huit centiares vingt-neuf dixmilliaires et septante-trois/milli indivis dans la cour commune y relative.

5) le garage numéro vingt d'une contenance de dix-huit centiares vingt-neuf dixmilliaires septante-trois/millième indivis dans la cour commune y relative.

6) le garage numéro vingt et un d'une contenance de dix-h centiares vingt-neuf dixmilliaires et septante-trois/milli indivis dans la cour commune y relative.

7) le garage numéro vingt-deux d'une contenance de dix-hu centiares vingt-neuf dixmilliaires et septante-troi/milliè indivis dans la cour commune y relative.

8) le garage numéro vingt-trois d'une contenance de dix-s centiares soixante-six dixmilliaires et cent sept/millième indivis dans la cour commune y relative.

#### B. Garages vingt-quatre à trente :

1) le garage numéro vingt-quatre d'une contenance de trei centiares septante-cinq/dixmilliaires et cinquante-cinq/ millièmes.

2) le garage numéro vingt-cinq d'une contenance de treize centiares douze dixmilliaires et cinquante-trois/millièmes

3) le garage numéro vingt-six d'une contenance de treize centiares douze dixmilliaires et cinquante-trois/millièmes

4) le garage numéro vingt-sept d'une contenance de treize centiares douze dixmilliaires et cinquante-trois/millièmes

5) le garage numéro vingt-huit d'une contenance de treize centiares douze dixmilliaires et cinquante-trois/millièmes

6) le garage numéro vingt-neuf d'une contenance de treize centiares douze dixmilliaires et cinquante-trois/millième.

7) le garage numéro trente d'une contenance de treize centiares septante-cinq dixmilliaires et cinquante-cinq/ millièmes.

#### II. PARTIE COMMUNE :

- La cour commune aux garages numéros seize à trente, cadastrée section A, numéro 164 D 3 partie, pour une contenance de trois ares quatre centiares quarante dixmilliaires.

- Sont également communes toutes les parties de l'immeubl qui ne sont pas affectées à l'usage de l'un ou l'autre ga ou qui sont communes d'après le bien du huit juin mil neu cent vingt-quatre et l'usage notamment, les canalisations conduits de toute nature, l'armature des garages, les cloisons portantes, etc ...

VI. REPARTITION DES FRAIS :

A. Frais généraux :

Les frais d'entretien de chacune des cours communes seront à charge des propriétaires privatifs et seront répartis en millièmes comme repris ci-dessus, étant entendu que les frais relatifs au Bloc A sont supportés par les propriétaires privatifs du Bloc A et de même pour le Bloc B.

B. Frais particuliers :

I. BLOC A. :

1) Garages et remise un à cinq :

Les frais d'entretien, de réparation et autres propres à cet ensemble, relatifs aux murs extérieurs, toitures, gouttières, la présente liste n'étant pas limitative, seront supportés par chacun des propriétaires privatifs et seront reportés en millièmes suivant le tableau ci-dessous :

- garage un : cent soixante/millièmes;
- garage deux : cent cinquante/millièmes;
- garage trois : cent cinquante/millièmes;
- garage quatre : cent cinquante/millièmes;
- garage cinq : trois cent nonante/millièmes.

2) Garages six à neuf :

- garage six : deux cent trente-huit/millièmes;
- garage sept : deux cent cinquante-trois/millièmes;
- garage huit : deux cent cinquante-trois/millièmes;
- garage neuf : deux cent cinquante-six/millièmes.

3) Garages dix à quinze :

- garage dix : trois cent soixante-deux/millièmes;
- garage onze : cent vingt-sept/millièmes;
- garage douze : cent vingt-sept/millièmes;
- garage treize : cent vingt-sept/millièmes;
- garage quatorze : cent vingt-sept/millièmes;
- garage quinze : cent trente/millièmes.

II. BLOC B. :

1) Garages seize à vingt-trois :

- garage seize : cent vingt-sept/millièmes;
- garage dix-sept : cent dix-sept/millièmes;
- garage dix-huit : cent dix-sept/millièmes;
- garage dix-neuf : cent dix-sept/millièmes;
- garage vingt : cent dix-sept/millièmes;
- garage vingt et un : cent dix-sept/millièmes;
- garage vingt-deux : cent dix-sept/millièmes;
- garage vingt-trois : cent septante et un/millièmes.

2) Garages vingt-quatre à trente :

- garage vingt-quatre : cent quarante-huit/millièmes;
- garage vingt-cinq : cent quarante et un/millièmes;
- garage vingt-six : cent quarante et un/millièmes;
- garage vingt-sept : cent quarante et un/millièmes;
- garage vingt-huit : cent quarante et un/millièmes;
- garage vingt-neuf : cent quarante et un/millièmes;
- garage trente : cent quarante-sept/millièmes.

*Quatrième feuille  
de suite*



H 487850

III. BLOC A. - BLOC B. :

Garages dix à quinze - garages seize à vingt-trois :

Les garages composant ces deux ensembles étant accolés à des, tous les frais qui pourraient être nécessaires bénéficieraient aux deux ensembles seront supportés par chacun des deux ensembles pour moitié :

- soit pour les garages dix à quinze, pour moitié;
- soit pour les garages seize à vingt-trois, pour moitié.

La répartition entre les propriétaires de chaque ensemble de ces frais se fera comme dit ci-avant :

- pour les garages dix à quinze au point B/Frais particuliers, I. Bloc A. 3);
- pour les garages seize à vingt-trois au point B/Frais particuliers, II. Bloc B. 2).

C) Frais spéciaux :

Le Bloc A. est pourvu d'un point d'éclairage repris plan ci-annexé sous C1 et le Bloc B. également repris sous C2.

Les frais de consommation et d'abonnement sont actuellement repris dans les consommations et abonnements comparants, aussi longtemps que la situation persistera, chacun des co-propriétaires devra verser à Monsieur et Madame JACQUET-SACCO, la somme de *deux cent quarante francs par an (soit quarante francs par trimestre) payable le trent et un de chaque et l'année d'chaque au plus* à titre de remboursement de sa quote-part dans les frais occasionnés au profit de l'ensemble des propriétaires des garages et remise. Il pourra être mis fin à cette situation à +

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article un : Dispositions générales :

Conformément à la date du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, qu'on fait l'objet de l'article 577 du Code Civil, le statut de chacun des blocs et de la subdivision le règlement d'ordre intérieur de chacun d'eux sont définis arrêtés ainsi qu'il suit :

+première demande  
soit des comparants,  
soit de l'Assemblée  
Générale des co-  
propriétaire, moyen-  
nant préavis de  
trois mois, donné  
par lettre recommandée  
adressée au Gérant  
pour les comparants  
ou au comparant par  
le gérant exécutant  
la décision de  
l'Assemblée.

L'ensemble des conventions forme le règlement de co-propriété.

Les assemblées de chacun des groupes de garages pour modifier chacune dans les conditions déterminées ci-après pour ce qui les intéresse, soit le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur, et cela, sans devoir recueillir l'accord des autres assemblées générales, sauf l'un des groupes était concerné.

Dans le règlement général de co-propriété qui va suivre il ne sera question que de l'immeuble, et cela s'applique à chacune des entités ci-après :

- A) entité Bloc A;
- B) entité Bloc A; garages et remise un à cinq;
- C) entité Bloc A, garages six à neuf;
- D) entité Bloc A, garages dix à quinze;

- E) entité Bloc B;  
F) entité Bloc B, garages seize à vingt-trois;  
G) entité Bloc B, garages vingt-quatre à trente;  
H) entité Bloc A, garages dix à quinze et Bloc B, garages seize à vingt-trois.

Article deux : Statut de l'immeuble :

Le statut de l'immeuble règle la détermination de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les co-propriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans les conditions déterminées ci-après.

Ce statut est d'ailleurs apposable à tous par la transcription qui en sera faite à la Conservation des Hypothèques, et il en sera de même des modifications éventuelles.

Article trois : Règlement d'ordre intérieur :

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

CHAPITRE II : STATUT DE L'IMMEUBLE : Articles quatre et cinq

A) Propriété privative et co-propriété indivise :

L'immeuble comprenant 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 dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires dans la mesure des quotités de chacun.

B) Détermination des parties privatives et communes :

Les parties privatives comprennent les garages et remis. Les parties privatives et communes sont déterminées dans l'acte de base dont question ci-avant.

Cet acte a opéré la division juridique de l'immeuble.

Article six : Choses communes :

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment la cour commune dans toute sa superficie, avec toutes ses servitudes actives et passives, les fondations, les murs, les canalisations et conduits de toute nature et d'une façon générale toutes les parties communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article sept : Aliénation des choses communes :

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec le garage dont elle l'accessoire, et pour les quotités attribuées à chacun de ses éléments.



H 487849

*Cinquième  
feuille double.*

L'hypothèque et tous droits réels sur un local privé grevé de plein droit la fraction des choses communes qui dépend.

Article huit : Description des parties privatives

Chaque propriété privative comptant les parties constitutives du garage ou remise, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou pavement ou autre revêtement, les cloisons intérieures avec les parties, les mitoyennetés des cloisons, séparent entre eux les garages et remises, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs 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.

Article neuf : Droits sur les propriétés privatives

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur des locaux privatifs, aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble.

Article dix : Modification aux choses communes :

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires de l'immeuble/entité concernée, statuant à la majorité des trois-quarts des voix présentes.

SERVICE ET ADMINISTRATION DU COMPLEXE.

Il y aura pour chacun des deux blocs une assemblée distincte.

Article Onze : Rôle de l'assemblée.

L'assemblée générale des co-propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de ses blocs en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, sous la réserve ci-après :

- en ce qui concerne les intérêts communs relatifs uniquement aux subdivisions des blocs, il seront réglés uniquement entre les co-propriétaires concernés sans intervention des autres co-propriétaires.

Article Douze : Délibérations.

L'assemblée générale n'est véritablement constituée que si tous les co-propriétaires du bloc concerné (ou de la subdivision concernée) sont présents ou dûment convoqués.

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

Article Treize : Assemblée Statutaire.

L'assemblée générale statutaire de chaque bloc se tient en l'office chaque année, dans l'agglomération montoise aux jours et lieux indiqués par le Gérant ou par celui qui en fait fonction.

Sauf indication contraire, qui doit être donnée à tous les co-propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-dessus, pour les convocations, ces jours, heures et lieux sont constants d'une 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 tous cas lorsque la convocation est demandée par les co-propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des quotités indivises dans les parties communes du bloc.

En cas d'inaction pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par trois co-propriétaires au moins.

Article quatorze : Convocations :

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

Si cette première assemblée générale n'est pas en nombre, une deuxième assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins.

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

Article quinze : Ordre du jour :

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 générale de discuter de toutes autres questions, mais il ne pourra être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf accord unanime de tous les co-propriétaires, s'ils sont présents ou représentés.

Article seize : Composition :

L'assemblée générale de chacun des deux immeubles se compose de tous les co-propriétaires de l'immeuble quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

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

Toutefois, s'il avait reçu mandat des co-propriétaires 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.

Tout propriétaire peut donner mandat à son conjoint pour le représenter à l'assemblée.

A l'exception du gérant et du conjoint d'un propriétaire, nul ne peut représenter un propriétaire s'il n'est pas lui-même co-propriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un co-propriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément 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 co-propriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'un local privatif se trouverait appartenir à des co-propriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier ou un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront 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 l'indivision.

La procuration qui sera donnée à celui-ci (ou le procès-verbal de son élection) devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

La présence de toute autre personne, quel que soit son titre ou qualité, est strictement interdite, à l'exception du notaire soussigné, ou de son successeur, de l'Architecte de l'immeuble et de toute autre personne expressément convoquée par le gérant ou le Conseil de Gérance.

Si un lot appartient à deux époux, l'époux absent à l'assemblée générale et qui n'a pas donné procuration valable est censé avoir donné mandat général et irrévocable à son conjoint pour le représenter à cette assemblée, délibérer, voter en son lieu et place, signer tous documents relatifs à la copropriété, promettant ratification si besoin était.

Aucune dérogation à cette règle ne sera valable pour quelque cause que ce soit, même en cas de force majeure, de réserve ou d'opposition, la responsabilité du mandataire étant seule engagée vis-à-vis du conjoint.

Si un lot appartient à deux époux qui votent en sens contraire, dans une assemblée générale, le nombre de voix attaché à ce lot sera, pour la circonstance, partagé dans la mesure du droit de propriété (ou autre droit réel) de chacun des comparants sur le lot et affecté suivant cette proportion dans le sens de leur vote respectif.

#### Article dix-sept : Président :

L'assemblée de chacun des immeubles désigne pour le temps qu'elle déterminera, à la simple majorité des voix présentes, son Président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus. S'il n'y a pas de candidature à ces postes, la présidence de la première assemblée générale sera dévolue de plein droit au propriétaire du plus grand nombre de millièmes ou dixmillièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux et les deux assesseurs devront être choisis parmi les propriétaires possédant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes.

#### Article dix-huit : Bureau - Conseil de Gérance :

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs. S'il le souhaite, le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Ce bureau porte également le nom de conseil de gérance.

dont les attributions seront ci-après précisées.

Il y aura un conseil de gérance séparé pour chacun des immeubles.

Article dix-neuf: Liste des présences :

Il est tenu une feuille ou liste de présence pour chaque assemblée qui est certifiée exacte par le Président, les assesseurs et le Secrétaire et signée par les co-proprétaires, qui le désirent.

Article vingt: Majorité :

Les résolutions et décisions sont prises à la majorité simple des co-proprétaires 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. Il est entendu que les mots "majorité des voix présentes" comprennent toujours, dans le présent acte de base également les voix représentées.

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, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

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

L'assemblée générale de chaque immeuble peut, chacune en ce qui la concerne, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage et la jouissance plus aisés, ou d'en augmenter la valeur ou le rapport, de modifier l'acte de base et le présent statut de l'immeuble, ainsi que les plans primitifs dans le cas de reconstruction de l'immeuble pour vétusté, accident ou pour quelque cause que ce soit.

L'accord des assemblées générales des co-proprétaires des deux immeubles ne sera requis que pour modifier la destination du groupe des garages et emplacements ou les éléments de leur construction, et les servitudes établies dans l'acte de base.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant, les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'à la majorité des trois/quarts des voix présentes, et avec l'accord de l'architecte de l'immeuble, et il en sera de même en ce qui concerne toutes modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, notamment des portes d'entrée, des locaux privatifs, fenêtres, persiennes, volets et de toutes parties visibles de la rue, même la peinture.

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

Une nouvelle répartition de l'ensemble des millièmes et des dixmillièmes devra requérir le consentement unanime de tous les co-proprétaires de l'immeuble concerné.

Cependant, une modification de ces quotités affectant certains locaux privatifs peut intervenir librement entre ces

co-propriétaires par suite notamment d'échange de chambre d'autres locaux, et cela sans aucune autorisation spéciale de l'assemblée générale.

L'assemblée générale de chaque immeuble pourra modifier le statut de son immeuble à tout moment et les plans de reconstruction, mais à la condition que les deux/tiers des co-propriétaires soient présents ou représentés et que la décision recueille une majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes.

Article vingt et un : Nombre de voix :

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

Article vingt-deux : Quorum des présences :

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus qu'une moitié des co-propriétaires 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 quelque soit le nombre de co-propriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans les cas où une majorité forte serait requise.

Article vingt-trois : Procès-verbaux des assemblées :

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées dans les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial ou dactylographié sur feuilles volantes, et ensuite reliés et signés par le Président, les Assesseurs, le Secrétaire et les co-propriétaires qui en font la demande.

Tout co-propriétaire 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 la garde, ainsi que les autres archives de la gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le Gérant.

Article vingt-quatre.

Chacun des co-propriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux frais de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article vingt-cinq.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories; réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgente, réparations et travaux non indispensables.

Article vingt-six.

Réparations urgentes.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Article vingt-sept.

Travaux et réparations indispensables mais non urgentes.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article vingt-huit.

Réparations et travaux non indispensables mais

entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un/quarter des quotités de l'immeuble. Ils ne pourront être décidés et exécutés que par des propriétaires possédant au moins les huit/dixièmes des quotités de l'immeuble; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble les trois/quarters des quotités de l'immeuble s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Article vingt-neuf.

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur garage à un mandataire habitant l'agglomération montoise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder au garage si la chose est nécessaire.

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

B- IMPOTS-RESPONSABILITE CIVILE-CHARGES.

Article trente.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

Article trente et un.

La responsabilité 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 la co-propriété pour autant bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les co-propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou co-propriétaire .

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires dans la proportion des droits de co-propriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres co-propriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou , si tous ne désiraient pas acquiescer, à ceux des co-propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie

entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un/quart des quotités de l'immeuble. Ils ne pourront être décidés et exécutés que par des propriétaires possédant au moins les huit/dixièmes des quotités de l'immeuble; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble les trois/quarts des quotités de l'immeuble s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Article vingt-neuf.

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur garage à un mandataire habitant l'agglomération montoise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder au garage si la chose est nécessaire.

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

B- IMPOTS-RESPONSABILITE CIVILE-CHARGES.

Article trente.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article trente et un.

La responsabilité 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 la co-propriété pour autant bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les co-propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou co-propriétaire .

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires dans la proportion des droits de co-proprieté de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres co-propriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou, si tous ne désiraient 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

Article trente-deux :

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

C.-RECETTES.

Article trente-trois.

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

ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

Article trente-quatre.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des biens meubles sera faite à la compagnie pour tous les co-proprétaires contre les risques l'incendie, de la foudre et les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes, et lui seront remboursées par les co-proprétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes. Le co-proprétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, signer valablement à leur place.

Article trente-cinq.

Si une surprise est due du chef d'un co-proprétaire cette surprise sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article trente-six.

Chacun des co-proprétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Article trente-sept.

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

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

Article trente-huit.

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-proprétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, la plus grande valeur de son bien et à concurrence de cette plus grande valeur. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état

l'excédent est acquis aux propriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B) Si le sinistre est total : l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale de ces co-propriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires dans la proportion des droits de co-propriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres co-propriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou, si tous ne désiraient pas acquiescer, à ceux des co-propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil à la requête de la partie la plus diligente et avec facultés pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé, un tiers au comptant et le surplus, un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital. Si l'immeuble n'est pas reconstruit; l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

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

#### Article trente-neuf.

Si des embellissements ont été effectués par des co-propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres co-propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

Dans ces deux cas, les co-propriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### Article quarante.

Une assurance sera également contractée contre les accidents pouvant survenir aux gens d'ouvrage et autres

préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale; le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de ces assurances toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les co-propriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

#### Article quarante et un.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale une assurance suffisante pour tout ce qui concerne ses biens meubles, ses risques locatifs et le recours des voisins.

### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

#### Article quarante-deux.

Il est arrêté entre tous les co-propriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix. Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérés dans un livre dénommé " Livre de gérance " tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Ce livre de gérance pourra être consulté par tous les intéressés, co-propriétaires, locataires ou ayants-droit, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le co-propriétaire qui aliénera devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire, ou ayant droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées, il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

#### ENTRETIEN.-

#### Article quarante-trois.

Les travaux de peinture à l'immeuble ( y compris les portes des garages ) ainsi que tous autres travaux généraux, seront faits aux époques et de la manière fixée suivant un plan établi par l'assemblée générale, le tout sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, en général, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'ensemble, sa tenue de bon soin et d'entretien.

#### ASPECT.

#### Article quarante-quatre.

Les co-propriétaires et les occupants ne pourront rien placer ou accrocher à l'extérieur de leur garage, sauf ce qui sera dit ci-après quant aux affiches de mise en vente et c

location.

Article quarante-cinq.

Les parties communes, notamment les voies carrossables, couloirs de circulation, et coetera... devront être maintenus libres en tout temps à la circulation.

Il ne pourra y être déposé, garé, parqué quoi que ce soit. Les enfants non accompagnés ne pourront circuler dans l'immeuble. Les jeux d'enfants sont également strictement interdits dans celui-ci.

Toute contravention dûment constatée aux prescriptions du présent article pourra donner lieu au paiement d'une somme pouvant aller jusqu'à cinq cents francs par contravention, à verser au fonds de réserve dont question ci-après, et sans préjudice à tels dommages et intérêts éventuels que de droit.

MORALITE-TRANQUILITE.

Article quarante-six.

Les co-propriétaires devront jouir de leur garage suivant la notion juridique du bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité des voisins ne soit à aucun moment troublée de leur fait, celui de leur famille, de leurs locataires ou gens à leur service.

L'on ne pourra ni klaxonner intempestivement, ni faire tourner bruyamment les moteurs à quelque moment que ce soit du jour ou de la nuit. L'échappement libre est interdit.

Article quarante-sept.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques, produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques des voisins. Seuls sont autorisés les petits appareils ménagers ou analogues aux appareils ménagers.

Article quarante-huit.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'user des locaux en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les co-propriétaires bailleurs, seront tenus, sur décision prise à l'assemblée générale à la majorité des voix, de poursuivre à leurs frais, la résiliation du bail, sous peine d'être tenus de tous dommages et intérêts, solidairement avec leur locataire.

Si le propriétaire ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre deux cents francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé à un fonds de réserve, le tout sans préjudice aux dommages et intérêts dont question ci-dessus.

Article quarante-neuf.

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

Article cinquante.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur

l'immeuble. Les affiches habituelles pour les garages à vendre ou à louer seront autorisées mais à l'endroit à fixer par l'assemblée générale.

Article cinquante et un.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux co-propriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Article cinquante-deux.

Il ne pourra être exercé dans l'immeuble, aucun commerce, industrie ou négoce et plus spécialement aucune exploitation de garage, vente et location de véhicules, vente d'essence ou de lubrifiants ou pièces détachées pour véhicules.

GENS D'OUVRAGES.

Article cinquante-trois.

Les gens d'ouvrage ad hoc pour le nettoyage et l'entretien des parties communes de l'immeuble seront engagés et congédiés par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Ils devront faire tout ce que le gérant leur commande pour le service général du complexe. Ils n'ont d'ordre à recevoir que du gérant.

Article cinquante-quatre.

Le gérant sera tenu de remplacer les gens d'ouvrage ad hoc si l'assemblée générale le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des co-propriétaires.

GERANCE.

Article cinquante-cinq.

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

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 générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier les gens d'ouvrage ad hoc.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement normal et régulier des services généraux de l'immeuble.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article cinquante-six.

Le gérant est élu par l'assemblée générale, il pourra être choisi parmi les co-propriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des co-propriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

Article cinquante-sept.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement de tous les services généraux.

Il surveille les gens d'ouvrage ad hoc qu'il engage et congédie, après avoir référé au conseil de gérance, leur donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les co-propriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article cinquante-huit.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

Article cinquante-neuf.

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

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article soixante.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chacun des co-propriétaires annuellement, un mois avant l'assemblée générale.

Une provision sera versée au gérant par les co-propriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée, à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de sept pour cent l'an, net de tous impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement. Durant la carence du défaillant, les autres co-propriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires pour la bonne marche des services communs. En cas de carence d'un co-propriétaire, dans le paiement des sommes dues, soit pour provision, soit pour



H 487847

*Sixième et  
dernière feuille*

quote-part dans les charges communes, soit pour tous autres frais, le gérant pourra, quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée à la poste, bloquer les services généraux déservant le garage du défaillant. Si le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrencer des sommes dues à la communauté.

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

#### CHARGES COMMUNES.

##### Article soixante et un.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les co-propriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire des gens d'ouvrage ad hoc et les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble; la rémunération du gérant ou du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etcoetera...les frais d'éclairage, et d'eau relatifs aux parties communes; les abonnements à ces services etcoetera...

##### Article soixante-deux.

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

#### DISPOSITIONS GENERALES.

##### Article soixante-trois.

En cas de désaccord entre co-propriétaires et le gérant le litige sera tranché par l'assemblée générale, s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

##### Article soixante-quatre.

Tout différent entre co-propriétaires au sujet du présent règlement général de co-propriété sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties en cause, ou à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Mons, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties et sans recours quelconques.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes, astreintes ou annuelles, seront soumises aux tribunaux compétents.

DONT ACTE.

Fait et passé à Mons le 27, Chemin de Buxelle  
Date que dessus.

Et lecture faite, les parties ont signé avec Nous,  
Notaire.

*1000-7-27-87*

Enregistré M. Rôles 2 Renvoi  
à Mons, Enregistrement II

Le 8 août 1883

Vol. 190 Fo. 98 Cass. 16

Reçu deux cent vingt cinq francs

Le Receveur, a.

*J. HUBERT*

J. HUBERT

Transcrit à Mons I, le 8/21 19 83 vol 4724 n° 2 -