

arrêté au Reg. N° 13692 du 21 mai 1927.

Règlement général
de copropriété relatif à l'immeuble situé à Schaerbeek,
Boulevard Auguste Reyers, n°187,
destiné à servir d'habitations bourgeoises.

Exposé.

Art. 1- Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.
Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront formulées ci-après.

Art. 2- Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent:

A. Les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement. Les modifications éventuelles de cette nature ne pourront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcrites au bureau des hypothèques et à valoir ainsi tant vis à vis des tiers que des co-proprétaires.

B. Les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien, droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessus.

Droits de propriété.

Art. 3- L'immeuble auquel le présent règlement se rapporte est érigé sur un terrain mesurant 23m32cm. de façade et en profondeur 20m.35cm., côté vers le square Vergote; et 26m.25cm. côté vers l'avenue de Roodebeck, y compris: 1° le jardin devant et 2° la cour basse située à l'arrière du bâtiment lesquels sont d'usage commun et formant un ensemble, le tout désigné sous la dénomination de fond A, d'une contenance de 6 ares 51 centiares. Derrière ce fond A se trouvent les fonds B et B', lesquels constituent les jardins respectifs des appartements y attachant et situé approximativement au même niveau. Le fond B forme un rectangle de 11,56 m. de largeur sur 41,65 m. de profondeur, d'une contenance de 4 ares 85 centiares; le fond B' forme le même rectangle, plus un petit rectangle attachant à la façade postérieure et mesurant 4,58m. de largeur sur 2,10 m. de profondeur, d'une contenance de 4 ares 95 centiares. Les deux tout suivant croquis ci-contre. Ces appartements sont dénommés "Bel Etage" étant établis à 3,20m. environ au dessus du niveau du trottoir. L'appartement situé du côté du square Vergote est désigné sous le n°1 et correspond au jardin fonds B; l'appartement désigné sous le n°2 est situé vers l'avenue de Roodebeck et correspond au jardin fonds B'. Le propriétaire respectif du fonds B et B' aura la jouissance exclusive de son bien, ces deux fonds sont séparés par une clôture en béton armé qui est considérée comme mitoyenne.

Bien que les propriétaires des fonds B et B' en ont l'unique jouissance, tous les propriétaires établis sur le fonds A, bénéficient des servitudes suivantes: établie à perpétuel le demeure et à titre gratuit sur les fonds B et B' susdits.



1°/ servitude de "non altius actificandi, en ce sens que le bâtiment à ériger éventuellement sur le fond B ne pourra jamais dépasser la hauteur de 3m,24, le kourdis compris, soit 6,50m. au maximum au dessus du niveau du trottoir à rue, et ne pourra être établi que le long du mur de clôture. Cette nouvelle construction ne pourra dépasser 7 mètres en profondeur sur une largeur de 4,50 m. c-à-d. qu'il resterait dans le milieu une partie libre d'environ 14m., correspondante à la largeur de la cour basse commune.

Sur le fond B¹ aucune construction ne pourra s'élever à plus de 5m. de hauteur au dessus du niveau du trottoir à rue. Elle ne pourra être établie que le long du mur de clôture sur une profondeur de 3,50m. et une largeur de 4,50m., de façon à conserver dans le milieu une partie libre de 14 m. correspondante à la largeur de la cour basse.

Il pourra, également être établi dans le fond de chacun des jardins B et B¹ un court de tennis, ou un petit bâtiment sur toute la largeur et sur une profondeur de 10 mètres au maximum et ne pouvant dépasser 2,50m. de hauteur. Il pourra être établi dans ces jardins des plantations quelconques, arbres fruitiers, mais les arbres à haute futaie ne pourront être plantés qu'à 20 mètres de la façade postérieure.

2°/ Servitude de vue droit à air libre, de tous les appartements construits sur les fonds A, sur les fonds B et B¹, comme si ces appartements étaient à front de rue.

3°/ Servitude d'établir des caves et la citerne sous les fonds B et B¹ sur une profondeur de 6,25m. environ le long du mur clôturant la cour basse et sur une profondeur de 4,50m. environ le long des parties extrêmes des murs de la façade postérieure.

Les appartements de l'étage au dessus du Bel Etage sont dénommés 1^{er} étage, et sont désignés celui du côté de l'avenue de Roodebeck sous le n°4; l'étage suivant est dénommé 2^o étage et comprend respectivement l'appartement n°5 et 6; le 3^o étage comporte les appartements n°7 et 8, le 4^o étage les appartements n°9 et 10, et le 5^o étage les appartements n°11 et 12.

Mitoyennetés.

Les murs mitoyens (pignon de gauche et de droite) étant existants, la mitoyenneté en est considérée comme réglée et acquise comme propriété commune.

La partie dépassante du pignon n° 185, est mitoyenne et est considérée comme propriété commune appartenant d'une part à M. Coomans et Demaret et d'autre part aux 12 co-propriétaires de l'immeuble.

La partie du pignon (vers le square Vergote) et dépassant l'immeuble voisin n°189 est considérée comme propriété commune à parts égales, par conséquent si cette partie venait à être récupérable, chacun des co-propriétaires aura droit à 1/12 de sa valeur.

Pour tout ce qui concerne l'entretien de ces deux pignons les frais seront à répartir entre les copropriétaires, chacun intervenant pour 1/12.

Chaque mur de clôture (jardin) étant existant, la mitoyenneté est considérée acquise au propriétaire respectif à chaque appartement dénommé Bel Etage; en conséquence, les frais d'entretien de ces murs seront supportés respectivement par chaque propriétaire d'un Bel Etage. Le mur de clôture du fond est mitoyen sur une hauteur de 2,60m. -

Art. 4- Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se compose d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative comporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit. Il en résulte notamment:

Que l'aliénation sous quelque forme que ce soit de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

Et que l'hypothèque conférée sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

Art. 5- La partie privative comprend nécessairement un appartement entier avec deux caves et éventuellement un garage.

L'étendue et la composition de chaque appartement se trouvent indiquées sur un plan en une feuille qui sera déposée en l'étude du notaire Gérard, rue Fiennes, n°50, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

Art. 6 - Le propriétaire d'un appartement peut disposer, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement.

Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'appartement avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages de l'appartement, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec ses caves, des fenêtres et balcons sur rue, cour, jardinet et courette, avec leurs vitres, garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'appartement, des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'appartement, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux soit les appartements, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Art. 7- Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son appartement mais destinées à l'usage des appartements du dessus ou du dessous; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires des appartements auxquels les gaines et canalisations sont effectuées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire de l'appartement, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Art. 8- Les emplacements des garages ne pourront pas recevoir d'autre destination que celle de garages. Chaque propriétaire d'un garage s'engage à se conformer strictement aux règlements en vigueur concernant les garages. -

Art. 9- Chaque propriétaire d'appartement est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée:

a/ d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est construit ainsi que dans le sol de la cour basse,

courette, jardinet et toutes autres dépendances.

b/ d'une quantité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'appartement et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, les murs séparant les appartements des cages d'escaliers, des ascenseurs et autres, l'escalier, les ascenseurs, y compris les machines et les locaux où elles sont installées, la cuisine, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, les compteurs généraux, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, la buanderie, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers en dehors des appartements, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les appartements, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur des appartements, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au dessus, les 2 W.C. attenant à la cour basse, la cour basse elle-même dont les co-propriétaires auront droit d'user aux heures à déterminer par l'assemblée générale, idem pour la buanderie.

Art. 10- Sur les terrains indivis de l'immeuble ainsi que toutes les parties communes ci-dessus, la proportion afférent à chaque appartement, c-à-d. à chaque propriétaire d'un appartement est la suivante: chaque appartement du n° 1 au n° 12 est un douzième; ces proportions sont indiquées surtout au point de vue de la répartition des charges communes.

Usage des droits de propriété.

Art. 11- Les propriétaires d'appartement peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins, il est interdit:

a/ de modifier le caractère de l'occupation de l'immeuble c-à-d. que l'immeuble a été aménagé à destination d'habitations bourgeoises, cette destination devra être maintenue;

b/ d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations;

c/ d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait ne fut-ce que d'une façon minime, compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur;

d/ de modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps;

e/ de faire aucun travail, quel qu'il soit, au gros oeuvre de l'immeuble;

f/ d'aliéner partiellement un appartement ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence

la division, même temporaire, d'un appartement en deux ou plusieurs parties;

g) de diviser un appartement pour le louer à plusieurs locataires;
h) de louer son appartement ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer en tous points au présent règlement.

i) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écriteau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit,

j) d'exercer dans l'immeuble aucun commerce nécessitant vitrine, exposition ou déballage public ou encore d'exercer dans l'immeuble aucun métier ou aucune industrie occasionnant du bruit ou employant un moteur quelconque.

Art. 12- Toute contravention aux stipulations de l'art. 11, obligera de plein droit le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires.

Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément à l'art. 22.

Art. 13- Tous ceux qui sont propriétaires d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

Cet engagement est pris par les propriétaires actuels, tant pour eux-mêmes et pour leurs héritiers ou successeurs à tout titre, que pour et au nom de tous les propriétaires futurs, auxquels les propriétaires actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer au dit engagement. Celui-ci sera, en surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la conditions dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Art 14- L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble.

Si un appartement appartient à plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner un seul mandataire chargé de les représenter toutes à l'assemblée; faute de se faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement. En ce cas, les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en question.

Art. 15- Les convocations à l'assemblée générale doivent se faire par lettre recommandée à la poste ou par lettre ordinaire remise contre récépissé signé par le destinataire sur un état ad.hoc.

Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée. Elles doivent, dans tous les cas, contenir l'ordre du jour.

Art. 16- L'assemblée générale se réunit obligatoirement le premier lundi du mois d'avril.

Elle se réunit encore chaque fois que le syndic dont il sera question ci-après le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite qui en sera faite par les propriétaires de deux appartements, au moyen d'une lettre recommandée collective.

Ces séances se tiennent dans le local à indiquer sur les avis de convocation, soit dans l'immeuble même, soit ailleurs.

64

dans la commune.

Art. 17- Si dans les dix jours francs après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'art. 16, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale, les deux propriétaires qui auront requis l'assemblée pourront convoquer eux-mêmes celle-ci.
Les deux propriétaires pourront encore convoquer directement et collectivement l'assemblée générale dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonctions.

Art. 18- L'assemblée est présidée par le syndic. Elle peut cependant décider qu'elle sera présidée non par le syndic, mais par un des propriétaires présents. A défaut de syndic, l'assemblée sera présidée par le plus âgé des propriétaires présents.
Le président est aidé par deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée.

Les votes se font à haute voix ou par bulletins écrits suivant qu'en décidera chaque assemblée.
Chaque propriétaire a droit à autant de voix qu'il possède d'appartements; c-à-d. que chaque appartement donne droit à une voix.

~~En cas de partage de voix, la majorité est requise.~~

Art. 19- Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'assemblée, par un autre propriétaire d'appartement dans l'immeuble; les procurations doivent être spéciales et être remises au président de la séance pour être annexées au procès-verbal.

Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer pour n'avoir pas été en nombre.

Art. 20- Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires, présents ou représentés, sauf dans les cas où une majorité différente est prévue; les délibérations ne sont valables, que si 6 appartements au moins sont représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.
Si l'assemblée n'est pas en nombre, elle doit être prorogée à trois semaines; elle sera reconvoquée dans la même forme et dans les mêmes délais que la première fois et avec le même ordre du jour.

En ce cas, elle peut délibérer, quel que soit le nombre de propriétaires présents, pourvu qu'il y en ait au moins trois.

Art. 21- L'assemblée générale est appelée à statuer, relativement aux droits immobiliers:

- 1) sur tous les cas d'exercice des droits de propriété sur les parties communes, lorsque la solution ne résulte pas des dispositions du présent règlement.
- 2) sur les modifications à apporter au présent règlement en ce qui concerne les dispositions insérées aux articles 3 à 25 y compris.
- 3) sur les actions en justice à intenter au nom de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Les délibérations sur tous les points indiqués dans le présent art. ne seront valablement prises que si elles réunissent l'adhésion de tous les propriétaires d'appartements présents ou représentés à l'assemblée générale et si tous ceux qui n'étaient pas présents à l'assemblée y donnent postérieurement aussi leur adhésion.

La délibération deviendra définitive dès que le procès-verbal en aura été dûment signé.

Art. 22- L'assemblée générale est aussi appelée à statuer:
1/ Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'art. 11 ci-avant.

Dans tous les cas prévus sous les lettres a) à f) inclus, l'autorisation ne peut être accordée qu'à la majorité des trois-quarts des voix prenant part au vote.

La décision liera la minorité comme la majorité de la même manière que si tous les copropriétaires s'étaient constitués en société.

Dans les cas prévus sous les lettres g) à j) inclus, il suffit de la majorité prévue ci-après:

II a) sur les autorisations à donner aux propriétaires d'appartements qui voudraient établir des communications permanentes ou temporaires avec un immeuble voisin;

b) sur tous les cas d'application du présent règlement non expressément prévus ou au sujet desquels un litige se produirait;

c) sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble ou son occupation, notamment sur l'application du présent règlement et sur les modifications à y apporter relativement à la dite administration;

d) sur la nomination ou de des agents chargés du soin de l'administration;

e) sur la gestion annuelle du syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui.

Sauf ce qu'il est dit ci-avant concernant l'art. 11, lettres a) à f) inclus, dans tous les cas prévus au présent article, les délibérations pourront être prises à la majorité des voix des propriétaires ou représentés à l'assemblée.

Art. 23- L'assemblée générale est encore appelée à prendre les décisions relatives à la reconstruction du bâtiment en cas de destruction totale par incendie ou autrement.

La reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité des trois-quarts des voix prenant part au vote.

Le procès-verbal entraînera ipso facto, l'obligation pour les propriétaires qui auront voté contre la reconstruction, de céder leur propriété privative et divise, soit à un, soit à plusieurs, soit à tous les autres propriétaires, au choix de ces derniers.

La cession se fera à prix à convenir et, faute d'accord, aux prix à fixer deux experts à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par M. le Président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, avec faculté pour les experts de s'adjoindre un 3^e expert comme arbitre pour les départager.

L'obligation de cession comme ci-dessus existera aussi si elle est constatée de la même manière, en cas de destruction partielle de l'immeuble, si un propriétaire dont la partie privative a été entièrement détruite se refuse à la rebâtir.

Le propriétaire dont l'appartement sera grevé d'hypothèque, sera toujours censé voter pour la reconstruction; à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte soit la preuve de la radiation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner en bonne forme, par tous ses créanciers hypothécaires.

Art. 24- L'assemblée générale peut aussi, à la simple majorité (la minorité étant liée par la majorité ainsi qu'il est dit à l'art. 21) donner mission au syndic de poursuivre devant les

autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui:

- a) après deux avis du syndic, à quinze jours d'intervalle, s'obstinerait à contrevenir aux dispositions de police intérieure de l'immeuble;
- b) contreviendrait aux dispositions d'occupation décentes prévues à l'art. 46 ci-après.

Art. 25- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau. Les copies sont signées par le président. Tout propriétaire peut consulter le registre et se faire délivrer des copies de ces procès-verbaux.

Administration - Entretien - Occupation

1^{er} Administration.

Art. 26- L'administration de l'immeuble comprend à l'exclusion de droits immobiliers faisant l'objet des art. 3 à 25 inclus, tout ce qui a rapport à :

- a) l'entretien et l'usage des parties communes;
- b) les réparations urgentes nécessaires à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble;
- c) La manière dont l'immeuble doit être occupé;
- d) aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation;
- e) aux rapports des propriétaires avec des tiers aussi concernant l'occupation de l'immeuble.

Art. 27- L'administration est confiée à un syndic à nommer par l'assemblée générale.

Le syndic peut être un des propriétaires d'appartement ou un étranger.

Il est salarié ou non, suivant décision de l'assemblée. Il est nommé pour un terme de trois ans, mais il peut, en tout temps, être révoqué par l'assemblée générale. Il est toujours rééligible.

Art. 28- Le syndic, une fois nommé, est, pour la durée de ses fonctions, le mandataire de tous les propriétaires, même de ceux qui, lors de son élection, étaient absents ou dissidents.

Il est chargé de l'administration générale de l'immeuble de l'entretien de celui-ci, des recettes et dépenses communes de la tenue des comptes.

Il a, dans ses attributions, notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation bourgeoise indiquée en tête des présentes, de veiller à toutes les assurances, la surveillance des ascenseurs, du chauffage central, de toutes les canalisations communes et, en général, la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du règlement, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale. S'il y a lieu, il nomme, révoque et surveille le chargé de ce service.

Il est responsable de sa gestion comme tout mandataire.

Art. 29- Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit jour par jour, les entrées et sorties de nouveaux occupants

les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Art. 30- L'assemblée générale peut désigner un ou deux contrôleurs chargés de vérifier la gestion du syndic dans le courant de l'année.

Charges et recettes concernant les parties communes de l'immeuble.

Art. 31- Le syndic aura la gestion d'une caisse destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes de l'immeuble.

Cette caisse sera alimentée par des versements à faire par tous les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.

Tous les ans pendant la quinzaine qui précédera l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer par l'assemblée générale précédente.

A l'aide des fonds de la caisse, le syndic paiera:

- a) toutes les dépenses occasionnées par le chauffage central, achat et transport du combustible, entretien et fonctionnement des chaudières, ramçnage de la cheminée, nettoyage et vérification des chaudières;
- b) le salaire du concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité; ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet;
- c) l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes;
- d) l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux;
- e) l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier éventuels, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier, l'entretien des ascenseurs, et les réparations à y faire;
- f) le nettoyage des trottoirs et cours communes et l'entretien du jardin devant;
- g) les primes relatives aux assurances spécialement définies aux art. 36 à 40 inclu.
- h) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas elles-mêmes, la ventilation entre les copropriétaires, de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble;
- i) le salaire du syndic, s'il y a droit;
- j) d'une façon générale, toutes les dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires, peut-être utilisé plus ou

moins fréquemment par l'un ou l'autre d'entre eux; par exemple le téléphone intérieur privé, la buanderie, le dépôt à immondices.

k) toutes les réparations qui, suivant leur importance et ainsi qu'il est dit à l'art. 33 et 34 ci-après, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.

Art. 32- Par dérogation à ce qui précède, la part contribution de chacun des propriétaires dans les frais d'entretien et de fonctionnement de l'ascenseur sera déterminée ci-après:

- Par les propriétaires des appartements du 3^e Etage n° 1 et 2 chacun 1/42
- Par les propriétaires des appartements n°3 et 4 du 1^{er} étage, chacun 2/42.
- Par les propriétaires des appartements n°5 et 6 du 2^e étage chacun 3/42.
- Par les propriétaires des appartements n°7 et 8 du 3^e étage chacun 4/42
- Par les propriétaires des appartements n°9 et 10 du 4^e étage, chacun 5/42.
- Par les propriétaires des appartements n°11 et 12 du 5^e étage, chacun 6/42.

Réparations.

Art. 33- Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence seront classées en deux catégories:

- a) Réparations urgentes: telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage; ces réparations seront faites d'office par le syndic, sans qu'il doive en référer à personne.
- b) réparations nécessaires mais ne présentant pas d'urgence: ces travaux seront effectués sous la direction du syndic, mais après qu'il en aura soumis un devis à l'assemblée générale et que celle-ci l'aura approuvé à la simple majorité des voix.

Art. 34- Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les locaux leur appartement à titre privatif, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traverseraient des appartements. A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1^{er} juillet au 30 septembre de chaque année.

Entretien.

Art. 35- Les travaux de peinture aux façades y compris les chassix garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic, d'après les décisions de l'assemblée générale.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée, prendre l'initiative de faire peindre lui-même en en supportant les frais, les chassix, volets, persiennes et portes extérieures de son appartement.

Les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble seront également effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

Assurances.

Art. 36- L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, la chute de la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un contre l'autre, de même que les recours des voisins et autres s'il y a lieu, sera contractée par les soins du syndic à une seule et même compagnie, savoir: pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée générale.

Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre les propriétaires au prorata de leurs parts indivises.

Tout propriétaire est libre de faire majorer par le syndic le montant des assurances qui concernent spécialement ce propriétaire, mais celui-ci devra supporter seul les suppléments de primes pouvant résulter des majorations requises.

Dans les mêmes conditions seront faites:

- a) un contrat pour les risques d'accident pouvant être occasionnés à quiconque par suite de l'usage des ascenseurs.
- b) une assurance contre les accidents du travail pour le concierge éventuellement pour les chauffeurs, hommes de peine et autres agents de service;
- c) une assurance contre la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble par suite de défaut d'entretien, vices de construction, réparations, etc..

Le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

Art. 37- Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

Art. 38- Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble, s'ils exercent une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurance, établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

Art. 39- En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné; à cet effet, par une assemblée générale extraordinaire qui déterminera en même temps, l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive, laquelle sera régie comme suit:

- a) si le sinistre est partiel, la reconstruction se fera sous la surveillance de l'architecte et du syndic. Ce dernier paiera les travaux à l'aide des indemnités. Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurances, soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement tel recours que de droit.

Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires.

au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux;

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire n'en décide autrement, ainsi qu'il est dit à l'art. 25.

Art. 40- Ainsi qu'il est dit à l'art. 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui ont augmenté la valeur, il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

Usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Art. 41- Tous les copropriétaires de l'immeuble, sans exception, doivent user du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Ceux dont la consommation sera inférieure au tiers de la consommation moyenne des autres propriétaires de l'immeuble devront payer leur quote-part sur la dite base de un tiers qui sera considéré comme un minimum.

Usage de l'ascenseur et du monte-charge

Art. 42- L'usage de l'ascenseur des maîtres est exclusivement réservé:

- 1) aux occupants de l'immeuble;
- 2) à leurs visiteurs;
- 3) aux domestiques des précédents lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Art. 43- Les bagages paquets et colis de toute nature devront être transportés par l'ascenseur des sujets ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux maîtres.

Art. 44- Pour l'usage des ascenseurs des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès. Ces instructions indiqueront notamment la charge maximum qui peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement, etc...

Concierge.

Art. 45- Le concierge est choisi et congédié par le syndic. Il agit en toute chose d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier pour toutes les affaires du service intérieur de l'immeuble.

Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic qui en fera mention dans le registre prévu à l'art. 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les contraventions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins net devant, que du chauffage central.

Il pourra s'il le juge nécessaire, s'adjoindre un ou plusieurs aides, mais dont il sera responsable, et qu'il devra

rénumérer à son gré.

Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire, endéans les trois heures.

Police intérieure de l'immeuble

13.4
46- D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble: bruits, odeurs, etc..

Pour arriver à ce résultat les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées:

- 1) Les bois et charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliserait pour son usage personnel ne pourront être débités ou concassés que dans les caves. Le transport de ces matières, des caves aux appartements, ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin, uniquement par ascenseur des objets et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers;
- 2) Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble;
- 3) De même aucun travail de ménage, ~~de nettoyage~~, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes. Le battage des tapis se fera exclusivement dans la cour commune intérieure, et toujours avant 10 heures du matin.
- 4) Les lavages et lessivages de linge se feront exclusivement dans la buanderie, dont les propriétaires auront à tour de rôle la jouissance d'après un roulement à établir par le syndic.
- 5) Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets;
- 6) Les propriétaires d'appartements auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou autres objets qui pourraient par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieurs;
- 7) Tous les appartements devront être occupés décemment, c.à d. qu'ils ne pourront servir de maison de tolérance, de maison de passe, d'habitation de prostituée, ou en général, de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs.
- 8) si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire toutes les obligations résultant du présent règlement.

Imprévus - Désaccords - Conflits.

47 - Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement les propriétaires s'en référeront aux usages locaux, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.

48- Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires qui statuera définitivement. Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée générale sera passible de tous dommages et intérêts.

Ainsi arrêté à

le

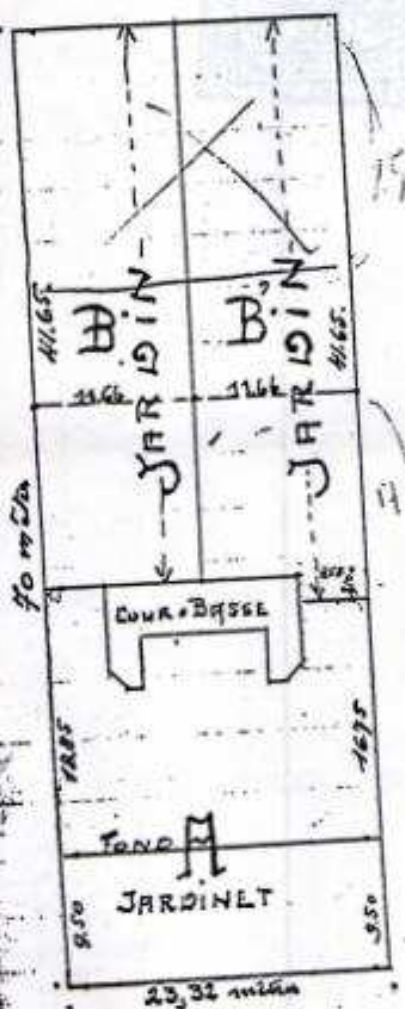
Approuvé et autorisé

J. G. R. K.
E. G. S.

anné au des N° 13.696 du 31 mai 1907

Plan A.

an d'ensemble de la propriété
de Boule Auguste Reyers n° 137.
à Schaerbach.



à l'usage d'un
à l'usage d'un
10 2/3
1907
194 et 1606
Jouzi franc cinq hautes
1907
W. W. W.

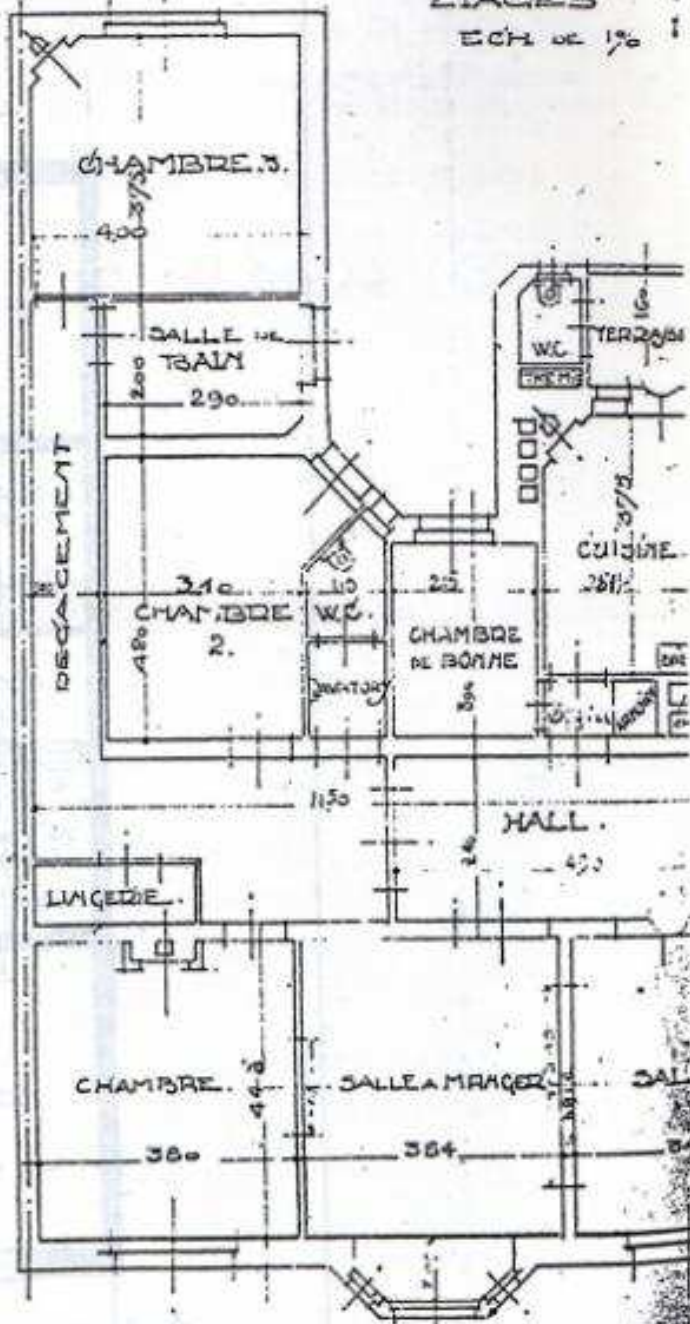
Echelle de 2^m/m par mètre.

Offense ne veru
J. C. R. S. K.
49



PROJET DES M
10 CULEVARD AUC

PLAN. DES
ETAGES
ECH. DE 1/50

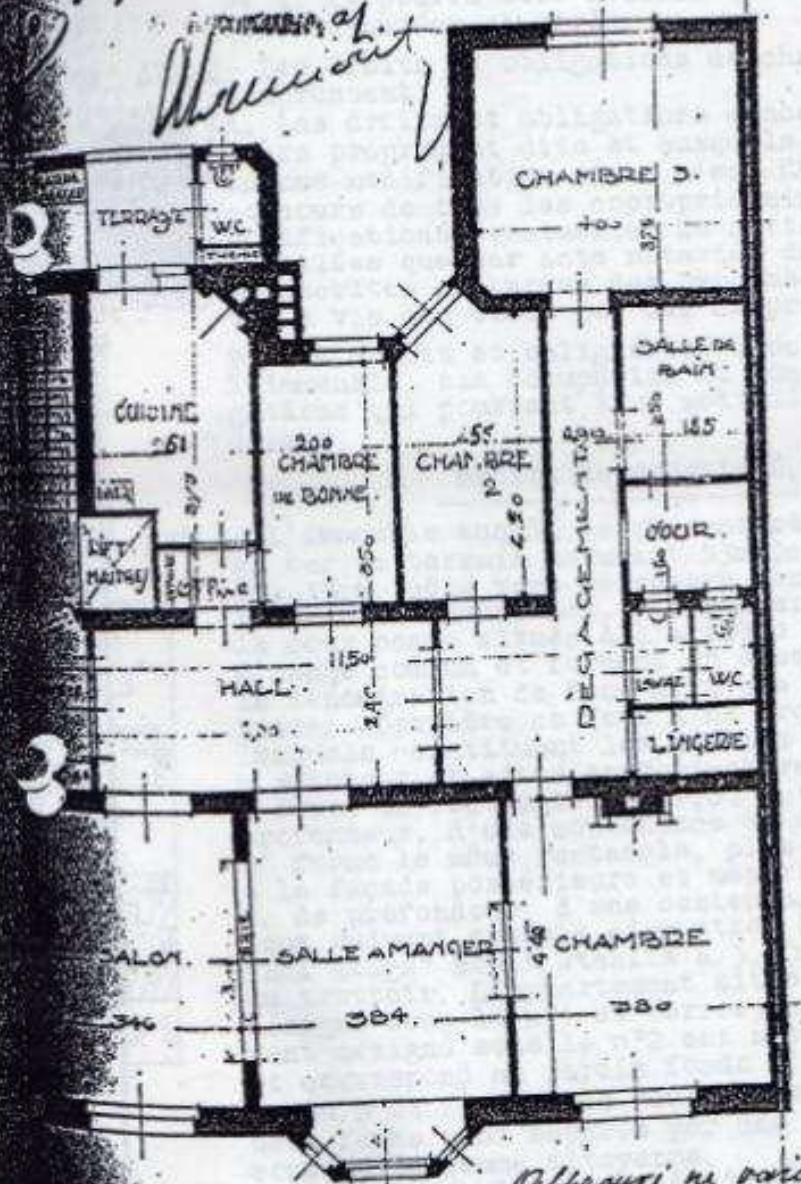


ampl. au Reg. N° 13.6.g.l. du 21 mai 1927

G. COMAND ET DEMADET
VEDS 1:187
SCHAEDEK.

L'ARCHITECTE

*Unite
Six et un
de 14 m. 16 m. 6
longe franc cinquante c.
Municipal*



*Approuve ne varier
H. R. B.
40 Re 13*