Etude de Me Georges MOULIN

NOTAIRE

38-40, RUE DEFACQZ — 1050 BRUXELLES

DETENTEUR DES MINUTES DES NOTAIRES CAMILLE HAUCHAMPS,
JACQUES VAN WETTER ET ANDRE van der VORST

N°1194 ACTE DE BASE Du : 23.10.1992 PDG/mh

L'an mil neuf cent nonante-deux.
Le vingt-trois octobre.
Par devant Maître **Georges MOULIN**, notaire à Ixelles.

A Ixelles, rue Defacqz, 40.

A COMPARU

La société anonyme "FRANKRIJKLEI VASTGOED", dont le siège social est établi à Sint-Niklaas, Slachthuisstraat, 71.

Inscrite au registre du commerce de Sint-Niklaas sous le numéro 50.055.

Constituée sous la dénomination "FIRST LAN LAND [illegible] aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel Herinckx, à Bruxelles, le douze juillet mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-neuf juillet suivant, sous le numéro 2566-1, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Georges Moulin, en date du sept septembre mil neuf cent nonante-deux, publié à l'annexe du Moniteur belge le premier octobre suivant sous le numéro 921001-400.

Ici représentée conformément à l'article 25 des statuts par son administrateur-délégué :

Monsieur Eric DE WITTE, administrateur de société, demeurant à Schilde, Rode Dreef, 37.

Nommé à cette fonction en vertu d'une décision du conseil d'administration du sept février mil neuf cent nonante-et-un, publié à l'annexe du Moniteur belge le treize février suivant sous le numéro 910213-189.

EXPOSE

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de base, faisant l'objet des présentes, nous expose, par l'intermédiaire de ses représentants, qu'elle est propriétaire de l'immeuble à usage de commerce et d'habitation ci-après décrit :

COMMUNE DE SCHAERBEEK-BRUXELLES

Un immeuble de rapport situé 14, place Général Meiser, à l'angle de l'avenue Rogier, y côté sous les numéros 416 et 418 et de l'avenue Ernest Cambier, y côté sous le numéro 1, érigé sur un terrain ayant, suivant titre, une contenance de cinq cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés, cadastré ou l'ayant été section B numéro 431/N/2 pour une superficie ce cinq ares vingt-cinq centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme "FRANKRIJKLEI VASTGOED" est devenue propriétaire du bien prédécrit pour lui avoir été

apporté aux termes d'un acte de fusion par absorption de la société anonyme "IMMO MEISER" reçu par le notaire Georges Moulin, soussigné, en date du sept septembre dernier, en voie de transcription.

La société anonyme "IMMO MEISER" est devenue propriétaire du bien vendu pour lui avoir été apporté par voie de scission, par la société civile sous forme de société anonyme "IMMOBILIERE WATERLOO", en liquidation, lors de sa constitution reçue par le notaire Georges Moulin, le premier avril mil neuf cent nonante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois avril suivant, volume 10936 numéro 12.

La société civile sous forme de société anonyme "IMMOBILIERE WATERLOO", était propriétaire du bien prédécrit, les bâtiments pour les avoir érigés sur terrain acquis suivant acte du notaire Georges Jacobs, ayant résidé à Bruxelles, substituant le notaire Jacques Bauwens, à Bruxelles, du dix-neuf décembre mil neuf cent trente-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq janvier suivant, volume 2358 numéro 16.

ACTE DE BASE

Cet exposé fait, la comparante voulant, en vue de diverses opérations juridiques, placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, défini par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, nous a requis de dresser l'acte de base dudit immeuble, ainsi qu'il suit :

Cet acte de base est divisé en quatre chapitres, étant :

CHAPITRE UN - DESCRIPTION D'IMMEUBLE
CHAPITRE DEUX - DIVISION - CONDITIONS SPECIALES SERVITUDES
CHAPITRE TROIS - REGLEMENT DE COPROPRIETE
CHAPITRE QUATRE - DIVERS.

CHAPITRE UN

1. ETAT DESCRIPTIF - PLAN

La comparante déclare diviser l'immeuble en :

- 2 magasins au rez-de-chaussée dont un actuellement exploité comme café;
- les caves privatives et communes au sous-sol;
- vingt-huit appartements situés du premier étage au septième étage inclus.

Cette division se fera sur base des plans du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages, lesquels plans resteront ci-annexés, après avoir été revêtus de la mention d'annexe par les représentants de la société comparante et Nous, Notaire.

2. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

I. DESSIN DU SOUS-SOL

On y remarque :

DES PARTIES PRIVATIVES

- vingt-neuf caves numérotées de 1 à 12 compris, 14 à 17 compris et de 19 à 31 compris.

Ces caves sont destinées à être attachées aux locaux ou appartements privatifs.

- Une cave magasin avec son escalier donnant accès au magasin OA du rez;
- Une cave taverne avec son escalier donnant accès à la Taverne OB du rez;
- un local et deux caves séparées avec escalier donnant accès à la taverne OB.

DES PARTIES COMMUNES ETANT :

- l'escalier avec sa cage;
- l'ascenseur avec cage;
- le corridor donnant accès aux diverses caves et comprenant un emplacement pour compteur d'eau;
- les locaux tank à mazout, chaufferie et gaz;
- le local numéro 13 destiné au compteurs d'électricité;
- le local numéro 18 destiné aux ustensiles d'entretien;
- le local pour compteurs gaz.

II. DESSIN DU REZ-DE-CHAUSSEE

A. PARTIES PRIVATIVES

- Le magasin OA comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

Le magasin proprement dit avec sa porte d'entrée par l'Avenue Rogier, chambre, débarras, water-closet, salle de bains, l'escalier donnant accès à la cave magasin au sous-sol.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

Mille vingt-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

- Le magasin OB étant actuellement une taverne comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive**

Le magasin proprement dit avec sa porte d'entrée par l'Avenue Ernest Cambier et sa terrasse, une chambre, deux cuisines, les locaux téléphone et rangement, un escalier donnant accès au local avec deux caves séparées, et un escalier donnant accès à la cave taverne.

b) **en copropriété et indivision forcée**

Mille deux cent/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

B. PARTIES COMMUNES

Les jardinets, le corridor d'entrée, le hall

d'entrée avec sa porte, l'ascenseur avec sa cage, l'escalier avec sa cage, la cour extérieure.

III. DESSIN DU PREMIER ETAGE JUSQU'AU SEPTIEME ETAGE COMPRIS

A. LES PARTIES PRIVATIVES

1. Les appartements 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A et 7A côté Avenue Rogier au respectivement premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages comprenant chacun :

a) **en propriété privative et exclusive**

Hall d'entrée, water-closet, trois chambres, salle de bains, cuisine.

b) **en copropriété et indivision forcée**

Trois cent trente-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. Les appartements 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B et 7B à angle de l'Avenue Rogier et de la place Meiser aux respectivement premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages comprenant chacun :

a) **en propriété privative et exclusive**

Hall d'entrée, water-closet, salle de bains, cuisine, deux chambres.

b) **en copropriété et indivision forcée**

Deux cent trente-sept/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3. Les appartements 1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C et 7C à l'angle de la place Meiser et l'avenue Ernest Cambier aux respectivement premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages comprenant chacun :

a) **en propriété privative et exclusive**

Hall d'entrée, water-closet, cuisine, salle de bains, deux chambres.

b) **en copropriété et indivision forcée**

Deux cent trente-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4. Les appartements 1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D et 7D côté Avenue Ernest Cambier, aux respectivement premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages comprenant chacun :

a) **en propriété privative et exclusive**

Hall d'entrée, water-closet, salle de bains, cuisine, trois chambres.

b) **en copropriété et indivision forcée**

Trois cent cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

B. LES PARTIES COMMUNES

L'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage, les vides.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - MODIFICATIONS

La répartition proportionnelle des charges, faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord de quatre-vingt pour cent (80 %) des voix des copropriétaires intéressés.

SECTION XI

Dispositions générales

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - LITIGES

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, le droit commun sera d'application.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - DIVERS

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé, dans l'immeuble.

Eric de Witte

Enregistré deux rôle sans renvoi
à Ixelles 3e Bureau, le vingt-six octobre 1992.
Vol. 47 fol. 36 case 4
Reçu: sept cent cinquante francs.
Le Receveur,
(750 F)

M. HARDY

POUR EXPEDITION CONFORME

Dix-septième rôle et dernier

ARTICLE SEPTANTE-ET-UN - PROVISIONS

Une provision sera versée au gérant par les copro-
riétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses
ommunes.

Le montant de la provision est fixé par l'assem-
lée générale.

L'assemblée peut décider aussi de constituer un
onds de réserve, destiné à faire face aux grosses répara-
ions et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions
ixées par l'assemblée; à défaut de paiement, le gérant as-
ignera le défaillant, après avoir pris l'avis conforme du
onseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable
ussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le pro-
riétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de
.ein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux légal
igmenté de quatre pour cent l'an, nets d'impôts depuis
exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copro-
riétaires devront suppléer à sa carence et fournir les som-
s nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si le local du défaillant est donné en location,
gérant a délégation de toucher directement du locataire
montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la com-
nauté.

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

Il serait inéquitable que le bailleur touche son
yer sans supporter les charges communes.

En cas de vente d'un élément privatif de l'immeu-
e l'acquéreur versera au vendeur sa part dans la provi-
on.

SECTION X

Charges communes

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - DETERMINATIONS

De même que les charges d'entretien et de répara-
on des choses communes, dont il est question au statut de
immeuble, les charges nées des besoins communs sont sup-
rtées par les copropriétaires, en proportion de leurs
oits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-
ssus, concernant les dépenses relatives à des éléments
mmuns, desservant exclusivement certaines parties privati-
s de l'immeuble.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - EAU - GAZ ET ELECTRICITE

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz
de l'électricité, et tous frais relatifs à ces services,
nt payés et supportés par chaque propriétaire.

MODIFICATIONS

Il est expressément stipulé que la société comparante se réserve le droit, si elle le juge utile, d'apporter à l'immeuble prédécrit des modifications utiles au bon aménagement des lieux, par suppression d'aménagements inutiles et adjonction d'aménagements utiles, de créer éventuellement, à partir des parties communes non utilisées, des locaux privatifs auxquels il ne sera pas attribué de quotités des parties communes de l'immeuble, locaux privatifs qui seront la propriété de la société comparante et qu'elle pourra vendre à son profit, comme accessoires d'une partie privative de l'immeuble, sans laquelle ils ne pourront pas être aliénés, donnés en location, ou faire l'objet d'une concession d'un droit de jouissance quelconque.

Les plans modificatifs nécessaires, seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du notaire Georges Moulin, prénommé, et l'acte de base complémentaire, décrivant les susdits plans, et modifiant, s'il y a lieu, la répartition des parties communes, affectées aux locaux modifiés, sera dressé par le susdit notaire Georges Moulin, à la requête de la société comparante.

La transcription devra être opérée par la seule déclaration de la société comparante et, éventuellement, des copropriétaires dont les locaux privatifs seraient modifiés, mais à l'exclusion des autres copropriétaires de l'immeuble.

La société comparante se réserve également le droit d'accorder la jouissance exclusive de la cour extérieure à un ou plusieurs privatifs avec possibilité de faire couvrir la cour extérieure à leurs frais.

TOITURE

La société anonyme "FRANKRIJKLEI VASTGOED" se réserve un droit de jouissance exclusif et perpétuel sur la toiture, avec la possibilité de céder partiellement ou en totalité ce droit à une ou plusieurs personnes ou à y renoncer simplement à tout moment. Ce droit de jouissance exclusif pourra être attaché, en partie ou en totalité, par la comparante précitée à un ou plusieurs éléments privatifs de l'immeuble.

Le(s) titulaire(s) de ce droit de jouissance ne pourront pas s'adresser à la copropriété pour nuisance par exemple de cheminées ou ascenseurs.

Ils pourront utiliser l'entrée commune, la cage d'escalier ou l'ascenseur pour se rendre à la toiture et d'en revenir.

Ils ont l'autorisation pour aménager le toit (ou partie) à leur risques et frais comme toiture de terrasse.

Tous les frais d'aménagement, d'entretien et de réparation de dallage de cette toiture de terrasse sont à

charge du (des) titulaire(s) de ce droit de jouissance. Les autres frais, comme ceux entr'autres concernant l'étanchéité sont à charge de la copropriété.

Si la copropriété fait exécuter des frais de réparation à la toiture, les frais relatifs à l'enlèvement et la remise en place du dallage de cette toiture sont à supporter par la copropriété.

Chaque titulaire reçoit pendant une période de cinquante ans à compter de ce jour un droit de superficie sur la toiture (ou une partie de la toiture) dont il a le droit de jouissance exclusif.

Ce droit de superficie est soumis à la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre. A titre d'indemnité pour l'exercice de droit de superficie, le titulaire payera annuellement un franc à la copropriété.

A titre d'exemple le titulaire de ce droit de superficie pourra faire mettre des antennes et/ou des enseignes lumineuses dont il assurera à lui seul l'installation, la consommation, l'entretien et l'assurance.

La copropriété devra tenir la place nécessaire à disposition pour les conduits et compteurs individuels.

A ce droit exclusif de jouissance (et droit de superficie) il n'est attaché aucune quotité tant dans le terrain que dans les parties communes de l'immeuble.

Sauf frais spécifiques occasionnés par eux, les titulaires de ce droit de jouissance n'auront pas à intervenir dans les charges communes.

Si l'assemblée générale des copropriétaires après un sinistre total (article 42, B) décidait de ne pas reconstruire l'immeuble, une indemnité égale à huit pour cent (8 %) de celle qui serait accordée par la compagnie d'assurances reviendra au titulaire en compensation de la perte de son droit de jouissance exclusif.

S'il y a plusieurs titulaires, l'indemnité sera partagée entr'eux proportionnellement à la superficie dont chacun a la jouissance.

CHAPITRE DEUX
DIVISION - CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

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

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en dixmillièmes

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

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 SOIXANTE-SIX - NOMINATION DU GERANT

Le gérant est élu par l'assemblée générale.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires, 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 SOIXANTE-SEPT - ATTRIBUTIONS DU GERANT

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, et de tous autres appareillages communs.

Il surveille la femme d'ouvrage ou la société de nettoyage qu'il choisit ou congédie, lui 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 copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - ENTRETIEN GENERAL

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

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - CONTESTATION RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

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

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 SEPTANTE - COMPTES DU GERANT

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 copropriétaires aux époques fixées par l'assemblée générale.

SECTION VII

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - FONCTIONNEMENT ET FRAIS

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale des copropriétaires des parties privatives concernées, statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire aura le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normale dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants de locaux privatifs de l'immeuble desservies par le chauffage commun.

Les frais d'entretien, de consommation, de réparations et de renouvellement relatifs à ces services sont répartis entre les copropriétaires des locaux concernés conformément à ce qui a été prévu dans le règlement de copropriété.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage.

SECTION VII

Nettoyage des parties communes

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - DESIGNATION ET CONGE FEMME D'OUVRAGE OU SOCIETE DE NETTOYAGE

Le gérant engage, congédie, fixe le nombre d'heures de travail et le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage, laquelle sera chargée du nettoyage des parties communes. Elle n'a d'ordres à recevoir que du gérant.

Le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage et tous les frais de nettoyage des parties communes sont répartis entre les copropriétaires du premier au septième étage, le nettoyage de la partie du trottoir à front du local magasin étant assumé par l'occupant de ce local magasin, et à ses frais.

SECTION IX

Gérance

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - CONSEIL DE GERANCE

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.

pour former un total de dix mille dixmillièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Les locaux privatifs se voient attribuer le nombre de dixmillièmes préindiqué.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires fixe sa contribution dans les charges communes, sauf stipulation particulière, en ce qui concerne les éléments communs desservant spécialement certains locaux privatifs de l'immeuble.

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

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

RESERVE MITOYENNETES

La société comparante se réserve le droit de mitoyenneté des murs de pignons ou de clôture sur les limites séparatives du terrain, partie commune de l'immeuble d'avec les fonds voisins.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher sur sa seule quittance, à son profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par les constructeurs voisins, qui voudraient ou devraient acquérir les mitoyennetés à raison de l'usage qu'ils en feront.

La société comparante pourra faire procéder au mesurage ou cubage des murs, procéder à leur estimation, faire dresser le procès-verbal, le faire enregistrer, et donner quittance de l'indemnité.

Si, pour une raison quelconque, l'intervention des copropriétaires était de nature à faciliter cette opération, ils devront, à première réquisition, même par simple lettre, prêter immédiatement et gracieusement leur concours à peine de dommages-intérêts.

Le fait par la société comparante de conserver le droit réel de mitoyenneté de ces murs, ne pourra aucunement l'obliger à intervenir, autrement que comme copropriétaire de parties privatives de l'immeuble, dans les frais de réparation, de couverture ou de protection de ces murs, ni entraîner pour elle de responsabilité.

ANTENNES COMMUNES - TELEDISTRIBUTION

Les frais de remplacement, d'entretien et de réparation ou de renouvellement des antennes collectives ou du raccordement au réseau de télédistribution, seront répartis entre les différentes parties privatives de l'immeuble, au prorata du nombre de prises de captation.

Ces antennes et raccordements constituent, sous réserve des droits réservés par la société distributrice, des parties communes générales de l'immeuble; toutefois, toutes

décisions les concernant seront prises à la simple majorité des voix.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PERE DE FAMILLE

Le fait de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété est à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes, si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties, ou la destination du père de famille consacrées par les articles six cent nonante-deux et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, etcaetera...
- du passage de canalisation et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etcaetera...);
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes.

PRISE EN CHARGE

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire des appartements ou autres locaux privatifs, à partir de la signature de l'acte de vente, sauf convention contraire entre parties.

Le fait que le propriétaire de l'appartement ou autre local privatif ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

FRAIS DE CHAUFFAGE

Les frais d'entretien et de réparations du chauffage central commun seront répartis entre les locaux privatifs au prorata du nombre de dixmillièmes qui leur sont affectés dans les parties communes de l'immeuble.

Les frais de consommation seront reparties à concurrence de dix pour cent (10 %) au prorata du nombre de dix millièmes qui leur sont affectés dans les parties communes de l'immeuble et à concurrence de nonante pour cent (90 %) suivant des calorimètres individuels.

S'il s'avère qu'il n'existe pas de calorimètres, la consommation du chauffage sera repartie entre les divers locaux privatifs au prorata du nombre de dixmillièmes qui leur sont attribués.

ARTICLE SOIXANTE - PUBLICITE

L'occupant du local magasin au rez-de-chaussée pourra faire dans ses locaux privatifs et au niveau de son rez-de-chaussée, toutes les publicités autorisées par les autorités compétentes. Les titulaires du droit de jouissance (ou de superficie) sur la toiture pourront faire toutes les publicités autorisées par les autorités compétentes pour autant que ces publicités ne nuisent pas aux appartements situés plus bas.

Pour le surplus de l'immeuble, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, de faire de la publicité, sauf l'affichage en cas de vente ou location.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée du local privatif, ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A l'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN - DEPOTS INSALUBRES

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et 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'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble, par cette aggravation de risques.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - DISPOSITIONS DIVERSES

La porte de rue de l'entrée desservant les appartements sera fermée à clef à vingt-et-une heures en hiver et à vingt-deux heures en été.

Il est interdit de jeter dans les parties communes, papier, bouts de cigarettes, etcaetera...

Les déménagements sont interdits les samedis et veilles de jours fériés. Ils doivent s'effectuer en principe par l'extérieur et pour les petits objets éventuellement par la cage d'escalier ou par l'ascenseur.

Il est interdit aux ouvriers, gens de maison et fournisseurs d'introduire leurs vélos dans le hall d'entrée ou de les laisser dans les couloirs.

Aucune vente publique de meubles ni objets mobiliers ne pourra être faite dans l'immeuble.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - CHARGES MUNICIPALES

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

SECTION V

Ascenseur

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - USAGE

L'usage de l'ascenseur sera règlementé par l'assemblée générale des copropriétaires des parties privatives, desservies par cet ascenseur, statuant à la simple majorité des voix.

Les frais de consommation, d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuels du dit ascenseur seront répartis conformément à ce qui a été prévu à l'acte de base qui précède.

Le nombre de personnes que pourra contenir l'ascenseur ne pourra jamais être supérieur à quatre personnes. Les utilisateurs seront invité à fermer doucement les portes et à veiller à ce que les visiteurs (ouvriers, fournisseurs, etcaetera...) les ferment convenablement.

SECTION VI

Destination des locaux

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS

Les locaux magasin occupant le rez-de-chaussée sont destinés à usage de commerce, avec tous services ou locaux annexes.

Ces locaux pourront également être affectés en tout ou en partie à usage de bureau ou d'habitation, ou encore à l'exercice de professions libérales.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourraient toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affecté uniquement à l'exercice d'une profession libérale ou à usage de bureaux.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes ou médecins radiologues.

L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement de bureaux dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale ou l'installation de bureaux dans l'immeuble entrainait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, les occupants de ces locaux privatifs devraient s'entendre avec la gérance, pour fixer par un forfait l'indemnité à payer aux copropriétaires, participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune.

Les magasins OA et OB auront chacun la faculté de se déconnecter à leurs frais du chauffage central commun. Dans ce cas, les propriétaires des magasins précités, n'auront plus à intervenir dans les charges du chauffage central commun.

CAGE D'ESCALIER ET ASCENSEURS

Les frais d'entretien, de consommation et de réparations de l'ascenseur sont uniquement à charge des propriétaires des appartements du premier au septième étage au prorata du nombre de dixmillièmes qu'ils possèdent dans l'immeuble.

Les frais d'entretien et de réparation de la cage d'escalier, de l'entrée commune et des jardinets, ainsi que les frais d'éclairage sont également à charge des propriétaires des appartements pour autant que les magasins du rez-de-chaussée ne font aucun usage de la cage d'escalier, de l'entrée commune et des jardinets.

CHAPITRE TROIS

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

La comparante a fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble dont il est traité au présent acte.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il comporte deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié par l'assemblée générale des copropriétaires, sans distinction, statuant à quatre-vingt pour cent (80 %) des dix mille voix, attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

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

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique.

Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans les livres et procès-verbaux des assemblées générales.

Tous actes déclaratifs ou translatifs de propriété ou de jouissance et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base, et plus spécialement du règlement de copropriété, qui s'y trouve annexé, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a

été signé "ne varietur" par les comparants et le notaire et demeurera ci-annexé.

CHAPITRE QUATRE

DIVERS

1. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

2. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la société comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

3. CESSION DES DROITS RESERVES

Tous les droits réservés ou conférés à la comparante dans le présent acte peuvent être cédés en partie ou en totalité à des tiers.

DONT ACTE.

Fait et passé.

Date et lieu que dessus.

Et lecture faite, la société comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.
(suivent les signatures).
Enregistré cinq rôles sans renvoi à Ixelles 3ème Bureau, le vingt-six octobre 1992. Vol. 335 fol. 92 case 10. Reçu sept cent cinquante francs (750,-). Le Receveur (signé) M. HARDY.
Annexe 1 : plan (cave)
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi à Ixelles 3ème Bureau, le vingt-six octobre 1992. Vol. 47 fol. 36 case 4. Reçu : sept cent cinquante francs (750,-). Le Receveur (signé) M. HARDY.
Annexe 2 : plan (tabel der oppervlakten)
(suivent les signatures)
Enregistré un rôle sans renvoi à Ixelles 3ème Bureau, le vingt-six octobre 1992. Vol. 47 fol. 36 case 4. Reçu : sept cent cinquante francs (750,-). Le Receveur (signé) M. HARDY.
Annexe 3 : plan (rez-de-chaussée)
Enregistré un rôle sans renvoi à Ixelles 3ème bureau, le vingt-six octobre 1992. Vol. 47 fol. 36 case 4. Reçu : sept cent cinquante francs (750,-). Le Receveur (signé) M. HARDY.
Annexe 4 : réglement général de copropriété.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entrainera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

SECTION IV

Moralité - Tranquillité

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - OCCUPATION EN GENERAL

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner les voisins, sans préjudice des bruits résultant de l'utilisation des appareils nécessaires à l'exercice des activités commerciales dans les locaux affectés à cette destination.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F., et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble.

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 autres occupants.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - BAUX

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble 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 duement constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - ECHANGES DE CAVES

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires de locaux privatifs de l'immeuble; elles ne pourront jamais être occupées que par des occupants de locaux de l'immeuble. Elles ne pourront être sous-louées et devront être fermées à clef.

Il peut être procédé à des échanges de caves; ces échanges devront être constatés par acte notarié.

SECTION III

Ordre intérieur

ARTICLE CINQUANTE - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES

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

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN - TRAVAUX DE MENAGE

Il ne pourra être fait dans les escaliers, les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures et caetera...

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

Il est interdit de secouer chiffons à poussière, brosses, plumeaux, habits, et caetera... par les fenêtres de la façade de même qu'au dessus des garde-manger.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - INSTALLATION DU GAZ

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Il est interdit d'utiliser des bonbonnes de gaz, butane pour tous usages domestiques et à fortiori d'entreposer celle-ci.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - ANIMAUX

Les chiens devront être tenus en laisse dans les parties communes et leur propriétaire sera responsable des dégâts qu'ils pourraient occasionner. Il sera veillé à ce que les animaux n'incommodent pas les voisins.

Si l'animal était source de nuissance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

COMMUNE DE SCHAERBEEK

Immeuble à usage de commerce et d'habitation, sis Place Général Meiser, numéro 14, à l'angle de l'avenue Rogier, y côté sous les numéros 416 et 418 et de l'avenue Ernest Cambier, y côté sous le numéro 1, contenant en superficie suivant titre cinq cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux decimètres carrés.

R E G L E M E N T G E N E R A L D E C O P R O P R I E T E

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577/bis, paragraphe premier, du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord des copropriétaires possédant quatre-vingt pour cent (80 %) des voix, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties, et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble, et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I

Copropriété indivise et propriété privative

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE

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

Les propriétés privatives sont dénommées "local Magasin", "appartements", "caves".

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en dixmillièmes attribués aux locaux privatifs, dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué, est établie à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES

TABLEAU indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

- REZ-DE-CHAUSSEE

- Le magasin OA avec mille vingt-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 1023/10.000

- Le magasin OB avec mille deux cent/dixmillièmes des parties communes dont le terrain 1200/10.000

- Les appartements dénommés 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A et 7A côté Avenue Rogier sis aux respectivement premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages comprenant chacun trois cent trente-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain soit ensemble 2352/10.000

- Les appartements dénommés 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B et 7B donnant à l'angle de l'Avenue Rogier et de la Place Meiser aux respectivement premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages comprenant chacun deux cent trente-sept/dixmillièmes des parties communes dont le terrain soit ensemble 1659/10.000

- Les appartements dénommés 1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C et 7C donnant à l'angle de la Place Meiser et l'avenue Ernest Cambier aux respectivement premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages comprenant chacun deux cent trente-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain soit ensemble 1631/10.000

- Les appartements dénommés 1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D et 7D donnant à l'Avenue Ernest Cambier aux respectivement premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages, comprenant chacun trois cent cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain, soit ensemble : 2135/10.000

ENSEMBLE : dix mille/dixmillièmes 10.000/10.000

==========

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène 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.

SECTION I

Entretien

ARTICLE QUARANTE-SEPT - TRAVAUX D'ENTRETIEN

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les portes, châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés suivant décision de l'assemblée générale, décidant à la simple majorité des voix, et sous la surveillance du gérant.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata des dixmillièmes affectés aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT - ENTRETIEN CHEMINEES

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poëles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré.

Ils doivent en justifier au gérant.

SECTION II

Aspect

ARTICLE QUARANTE-NEUF - ESTHETIQUE

A l'exception expresse des occupants des locaux commerciaux au rez-de-chaussée les copropriétaires et les occupants d'appartements ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets.

Les garde-manger et séchage du linge sont autorisés aux terrasses arrières.

Les occupants devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau qui puisse rejaillir sur les étages inférieurs.

Les rideaux en façade devront être uniformes suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale des copropriétaires concernées.

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

ARTICLE QUARANTE-TROIS - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES

A/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires 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 copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents, pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

Les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les copropriétaires concernés, comme il est dit ci-dessus.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-CINQ - MAJORITE

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

ARTICLE QUARANTE-SIX - PROCES-VERBAUX

Les modifications devront figurer à leur date et au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre, dénommé "Livre de gérance", tenu par le gérant, et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dixmillièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée, que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à l'unanimité des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite, en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après, et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements d'un même niveau, ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher ou plafond, de façon à former un appartement duplex; dans ces deux cas, les dixmillièmes attachés aux deux appartements réunis seront additionnés.

En cas de réunion de deux appartements A et B ou C et D d'un même étage, les copropriétaires de ces appartements A et B ou C et D auront la faculté sans devoir solliciter une autorisation de l'assemblée générale de placer à leur frais exclusifs la porte d'entrée de leurs appartements réunis à hauteur de la cage d'escalier, tout en respectant la libre circulation d'un étage à l'autre.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin; dans ce cas, le réajustement du nombre de dixmillièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire Georges Moulin, à Ixelles, en fonction des surfaces privatives des locaux ainsi modifiés, et le total des dixmillièmes attachés aux deux appartements modifiés devra correspondre au total des dixmillièmes attachés aux deux appartements de type normal.

Au cas où ces travaux mettraient en péril la stabilité du bâtiment en faisant par exemple des ouvertures dans des murs porteurs de l'immeuble, ces travaux devront être éxécutés sous le contrôle et la responsabilité d'un architecte.

Après avoir réuni, ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus d'appartements que ceux prévus aux présentes, sauf les droits réservés au propriétaire actuel, aux termes de l'acte de base susmentionné.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et caetera...), les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons, terrasses et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, le tout à l'égoût (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, soubassements, les gaines et les cheminées, les aéras.

Dans tout l'immeuble, les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur gaîne et leur machinerie, les paliers des étages.

La toiture ou terrasse avec ses canalisations et descentes d'eau pluviale.

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs, d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs, dont elles sont l'accessoire, et pour les quotités leur attribuées.

L'installation et les canalisations du chauffage central constituent des parties communes.

Les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-

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 copropriétaires, ou des propriétaires intéressés s'il s'agit d'éléments communs, desservant exclusivement certaines parties privatives de l'immeuble, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, 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 des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété 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 copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, et qui ne voudraient pas contribuer, seront tenus, si les autres copropriétaires 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 copropriétaires 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 Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du 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.

SECTION IV

Assurances - Reconstruction

ARTICLE TRENTE-HUIT - ASSURANCE COMMUNE

L'assurance, tant des choses communes, que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Toutefois, tant que la société comparante restera propriétaire d'un local privatif, les copropriétaires devront continuer l'assurance existante dont le contrat sera adapté à l'initiative de la société comparante, à la situation juridique créée par la subdivision de l'immeuble assuré en parties privatives distinctes.

La société comparante pourra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; elle acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées à l'intervention du gérant, par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

ARTICLE TRENTE-NEUF - SURPRIME

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploit, ou plus généralement, pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE - EXEMPLAIRES

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires, désignés par l'assemblée et à charge d'en 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 QUARANTE-DEUX - AFFECTATION DES INDEMNITES

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bains, et caetera...), les plafonnages et autres revêtements, attaché au hourdis supérieur formant plafond, la décoration intérieure des locaux privatifs, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui sert à leur usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, et caetera...);

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, et sous la surveillance d'un architecte, désigné par le conseil de gérance, dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux. Cette décision de l'assemblée générale n'est pas requise en cas de réunion d'un appartement A et B ou C et D.

ARTICLE DIX - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, à l'exclusion des locaux magasin auxquels les propriétaires auront le droit d'apporter toutes modifications qu'ils jugeront utiles, sans devoir obtenir l'autorisation des autres copropriétaires de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, et de volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture, à l'exception d'un déplacement éventuel de la porte d'entrée lors de la réunion d'appartements A et B ou C et D du même étage.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TELEPHONIE SANS FILS - TELEVISION

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes, et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle et de la teinte agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, ou de télévision.

Le téléphone public peut être installé dans les locaux privatifs, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE DOUZE - DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS

Les locaux magasin au rez-de-chaussée de l'immeuble sont destinés à usage de commerce.

Ces locaux pourront également être affecté en tout ou en partie à l'usage de bureaux ou d'habitation ou encore à l'exercice de professions libérales.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale, et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale (ou à usage de bureaux).

SECTION II

Service et administration de l'immeuble

ARTICLE TREIZE - GERANT - NOMINATION ET ATTRIBUTIONS

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

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

ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

ARTICLE QUINZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou duement convoqués.

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE SEIZE - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

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

Sauf décision contraire de la part du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jours, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, 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 des propriétaires possédant ensemble deux mille cinq cents/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble.

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

ARTICLE TRENTE-TROIS - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES

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 du quinze juillet au quinze septembre.

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

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

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges

ARTICLE TRENTE-QUATRE - IMPOTS

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-CINQ - REPARTITION DES CHARGES

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 copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE TRENTE-SIX - AUGMENTATION DES CHARGES

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

C. Recettes

ARTICLE TRENTE-SEPT - RECETTES

Pour le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes; le même procédé de répartition sera applicable s'il s'agit de recettes afférentes à des éléments communs, desservant certaines parties privatives de l'immeuble, la répartition s'effectuant au profit des propriétaires des parties privatives, desservies par ces éléments communs.

ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES

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

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

ARTICLE DIX-HUIT - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués, d'une manière très claire, dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE DIX-NEUF - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative mais non délibérative.

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

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

Le locataire d'un local privatif peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur propriétaire du local qu'il tient en location de lui.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

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

ARTICLE VINGT-SEPT - PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générales sont constatées par des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial, et signés par le Président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que les propriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation, et en présence du gérant, qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III

Répartition des charges et recettes communs

A. Entretien et réparations

ARTICLE VINGT-HUIT - CONTRIBUTIONS

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui est dit aux présentes ou à l'acte de base qui précède.

ARTICLE VINGT-NEUF - CATEGORIES

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

ARTICLE TRENTE - REPARATIONS URGENTES

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

ARTICLE TRENTE-ET-UN - TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS

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 TRENTE-DEUX - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION

Ces travaux peuvent être demandés par chaque propriétaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins cinq mille/dixmillièmes.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

Les personnes morales copropriétaires sont valablement représentées par leurs représentants légaux ou le délégué désigné par eux, à cet effet.

ARTICLE VINGT - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES

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

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes ou ses représentants légaux; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT-ET-UN - BUREAU

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs; à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux copropriétaires présents ayant le plus grand nombre de dixmillièmes.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT-DEUX - LISTE DE PRESENCE

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE VINGT-TROIS - MAJORITE

a) Sauf dispositions contraires, les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

b) Lorsqu'il s'agira d'une décision à prendre à une majorité spéciale ou à l'unanimité, celle-ci doit s'entendre de la majorité spéciale ou de l'unanimité des propriétaires.

Si lors d'une première assemblée la majorité qualifiée ou l'unanimité n'est pas atteinte, une seconde assemblée générale convoquée conformément aux dispositions de l'article 25 ci-après, statuera à la majorité spéciale ou à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

c) Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité de trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf convocation d'une seconde assemblée.

Ces décisions ne s'appliquent pas aux droits que la comparante s'est réservé sur la toiture tels qu'ils résultent de l'acte de base du présent immeuble.

Les décisions ayant pour effet de modifier le statut réel nécessitent quatre-vingt pour cent (80 %) des voix de l'immeuble, sauf convocation d'une seconde assemblée.

Toutefois, les actes ayant pour objet :
- de modifier la répartition des charges communes;
- de modifier la destination des parties privatives;
- d'aliéner des parties communes;
- de créer de nouveaux locaux privatifs,

ne pourront être décidés que de l'accord exprès et effectif des copropriétaires possédant quatre-vingt pour cent (80 %) des voix même en cas de seconde assemblée.

ARTICLE VINGT-QUATRE - NOMBRE DE VOIX

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dixmillièmes.

ARTICLE VINGT-CINQ - QUORUM DE PRESENCE

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

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 délibèrera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de dixmillièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant, concernant certaines décisions à prendre à l'unanimité ou à quatre-vingts pour cent des voix.

ARTICLE VINGT-SIX - COMPTES DE GESTION

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire son compte particulier.

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