

ETUDE

DE

Maître Robert PHILIPS

Notaire à Koekelberg

45, avenue de Jette, Bruxelles 8

Tél. : 25.58.87 - 26.55.67

ACTE DE BASE

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

de l'immeuble sis à

MOLENBEEK St - JEAN

Rue Marcel Grüner

dénommé

" Résidence GRUNER "

hura

11/5/1964

L'an mil neuf cent soixante quatre.

Le onze mai.

Par devant nous, Maître Robert PHILIPS, notaire à Koekelberg,

A COMPARU:

La société de personnes à responsabilité limitée "ESTECON", dont le siège social est établi à Koekelberg, avenue de Berchem Sainte Agathe, 72, constituée suivant acte reçu par le notaire soussigné, le dix neuf avril mil neuf cent soixante deux, publié aux annexes du Moniteur belge du sept mai suivant, sous le numéro 10.965, inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 308.194,

Ici représentée, conformément à l'article 7 des statuts sociaux, par ses deux gérants:

72,

Laquelle comparante, ici représentée comme dit est, nous a exposé ce qui suit:

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "ESTECON" est propriétaire du bien suivant:

COMMUNE de MOLENBEEK SAINT JEAN

Une parcelle de terrain à bâtir, située rue Marcel Grüner, où elle développe une façade de vingt et un mètres treize centimètres, cadastrée section D, partie du numéro 76/n/c, d'une superficie d'après titre de sept ares dix neuf centiares seize dixmillièmes.

ORIGINE de PROPRIETE

Le bien prédécrit appartient à la Société "ESTE-

huse

CONⁿ, préqualifiée, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par les notaires Philips, soussigné et Scheyven, à Bruxelles, le seize mars dernier, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente et un du même mois, volume 2847 numéro 28, de:

sans
 d-Ghis-
 à
 comte
 , à Wo-
 -Alvar
 , à Ra-
 ain-
 triel,
 et com-
 ril, à

Originaiement le même bien appartenait, sous plus grande contenance, ?

pro-
priétaire, à Ganshoren, pour trois/quarts et à Mademoisel-

1000, sans profession, à Bruxelles, pour l'autre quart indivis, pour leur avoir été attribué dans un acte de partage, reçu par le notaire Hubert Scheyven, ayant résidé à Bruxelles, le treize mars mil neuf cent trente six, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt et un du même mois, volume 2626 numéro 10.

huren

prénommé, en son vivant propriétaire, à Ganshoren, époux avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté d'acquêts, suivant contrat de mariage, reçu par le notaire Jean-Paul Englebert, le vingt trois avril mil neuf cent quatorze, est décédé intestat à Ganshoren, le quinze mars mil neuf cent cinquante cinq, laissant comme seuls héritiers légaux, ses quatre enfants prénommés, issus de son susdit mariage, étant sous réserve de la moitié en usufruit, revenant à sa dite épouse, en vertu de la donation incluse dans son contrat de mariage précité.

Saint Pierre Jette, prénommée, en son vivant sans profession, à Bruxelles, y est décédée le quatorze février mil neuf cent cinquante huit, sans héritier réservataire.

Par testament olographe, daté à Bruxelles, du onze juillet mil neuf cent cinquante cinq, déposé au rang des minutes du notaire Hubert Scheyven, prénommé, après accomplissement des formalités légales, par acte du six mars mil neuf cent cinquante huit, la défunte a institué comme légataires universels de sa succession ses quatre neveux prénommés,

lesquels ont été envoyés en possession de la dite succession par ordonnance du Président du Tribunal de première Instance séant à Bruxelles, en date du dix neuf mars mil neuf cent cinquante huit.

CONDITIONS SPECIALES

L'acte de vente prérappelé, reçu par les notaires Philips et Scheyven, en date du seize mars mil neuf cent soixante quatre, contient les conditions suivantes, ici

littéralement reproduites:

" 3°- Het is verboden het verkochte goed of de ge-
" bouwen, die er zullen opgericht worden, voor handel of
" nijverheid te gebruiken, die van aard zijn de naburige
" eigendommen te hinderen door ongezondheid of anderszins,
" namelijk voor geen enkele opslagplaats, werkplaats of
" magazijn van kolen of kalk, of voor één van de nijver-
" heden vermeld in de rangschikkingstabel aan het Konink-
" lijk Besluit van vijftien mei negentien honderd vijf en
" twintig gehecht en aan de daarop volgende besluiten be-
" treffende het politiereglement van de gevaarlijke, onge-
" zonde en hinderlijke instellingen. Dit verbod is opge-
" legd in het uitsluitelijk belang van de verkopers, zo-
" dat geen enkel andere het zal mogen inroepen;

" 4°- De plannen van de gebouwen, die zullen opge-
" richt worden op het bij deze verkochte perceel, zullen
" dienen voorgelegd te worden aan de
" meetkundige-schatter in onroerende goederen, of bij zijn
" ontstentenis, aan de persoon door de verkopers aangeduid,
" voor voorafgaandelijke goedkeuring."

Un acte rectificatif à l'acte de base de la résiden-
ce "Vondel" et contenant constitution de servitudes, re-
çu par le notaire soussigné, en date du quatre février
mil neuf cent soixante quatre, transcrit au sixième bu-
reau des hypothèques à Bruxelles, le vingt six du même
mois, volume 2843 numéro 14, porte les stipulations sui-
vantes ici littéralement reproduites:

" Al de verschijners in deze, ter enere en ter an-
" dere zijde, hebben ons, " , verklaard ten
" titel van zakelijke erfdienstbaarheid, eeuwigdurend en
" onvergeld, te verlenen aan beide verschijners ter ene-
" re zijde en aan elk van hen afzonderlijk, het recht
" ...

" van doorgang voor alle voertuigen en belanghebbende per-
" sonen door de inrijpoort en inrijgang en verder over de
" koer van voormeld appartementsgebouw "Residence Vondel",
" om de grond te bereiken, die langs de linkerzijde van
" op de straat gezien, paalt aan dit gebouw.

" Voornoemde erfdienstbaarheid van doorgang en door-
" rit is gevestigd in voordeel van beide verschijnende
" partijen ter enere zijde in deze ten voordele van elk
" van hen afzonderlijk, alsmede in voordeel van al hun
" erfgenamen, opvolgers, rechthebbenden en rechtverkrij-
" genden, ten welke titel het ook zij en in voordeel van
" alle derden, die voormelde partijen zullen aanduiden.

" Onderhavige overeenkomst is gesloten onder de op-
" schorsende voorwaarde van oprichten van één of meerdere
" autobergplaatsen op voormelde aanpalende grond en van
" de betekening door de verschijners ter enere zijde in
" deze of door één van hen, van hun wens om van de bij de-
" ze gevestigde rechten van doorgang en doorrit gebruik
" te maken aan de verschijners in deze ter andere zijde,
" alsmede aan alle toekomstige andere eigenaars van ap-
" partementen en/of garages in voormelde "Residence Von-
" del", zulks bij eenvoudige aangetekende brief langs de
" post.

" Vanaf de datum dezer betekening zullen alle kos-
" ten van onderhoud en herstelling van gezegde inrijpoort,
" inrijgang en koer, gedragen en betaald worden door al
" de gebruikers van deze doorgang, onder hen te verdelen
" in gelijke delen, volgens het aantal garages, dat langs
" deze doorgang van op de straat moet bereikt worden,
" zulks in tegenstelling met de bedingen vervat in voor-
" melde basisakte en in het daaraan gehecht reglement van
" medeëigendom.

" Vanaf heden tot op de datum van gezegde betekening zullen zelfde kosten van onderhoud en herstelling gedragen worden, eveneens in een gelijk evenredig deel, door de eigenaars van de garages nummers 5 tot en met 15, die zich bevinden of zullen bevinden op de binnenkoer van het betreffend appartementsgebouw. "

Les futurs acquéreurs d'appartements seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-avant reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Cet exposé fait, la société de personnes à responsabilité limitée "ESTECON" nous a requis de dresser l'acte de base de l'immeuble à appartements à ériger, immeuble qu'elle divise en appartements et garages qui le constituent, de telle manière que la comparante puisse disposer séparément de chacun d'eux, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Chacun de ces appartements et garages constitue une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes d'un usage commun à ces diverses propriétés.

La société comparante nous a en outre requis d'acter ce qui suit:

A - CONSTRUCTION d'un IMMEUBLE à APPARTEMENTS MULTIPLES

La société comparante construira, sur le fonds pré-décrié, un immeuble à appartements multiples, dénommé "Résidence GRUNER", dont le statut immobilier suit et qui comprendra des sous-sols, un rez-de-chaussée et cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée, plus amplement décrits au dit statut immobilier.

B - ETABLISSEMENT des SERVITUDES

La société comparante déclare constituer, à titre

de servitude perpétuelle au profit et à charge de tous et de chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achevements des locaux supérieurs et inférieurs.

C - PLANS et DESCRIPTION

Les plans de l'immeuble ont été dressés par Monsieur Alfons Jansegers, architecte, demeurant à Lebbeke, chaussée de Bruxelles, 251.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services compétents, ainsi qu'à Monsieur Franz Crick, géomètre-expert immobilier, à Molenbeek Saint Jean, à ce délégué

Une copie de ces plans, tous détaillés ainsi qu'il suit, demeurera ci-annexée, après avoir été signée "ne varietur" par la société comparante et le notaire soussigné, revêtue de la mention d'annexe.

Le plan numéro 1 renseigne:

A/ les sous-sols. On y remarque:

a) des parties communes, teintées en rouge, étant: une cave compteurs gaz et électricité, une cave compteurs gaz et eau, la cage d'escaliers et ces derniers, l'ascenseur, un dégagement et deux annexes pour les poubelles et vide-poubelles;

b) vingt caves numérotées de 1 à 20 inclus, chacune de ces caves étant destinée à dépendre de la partie privative des appartements dont l'immeuble est principalement constitué;

B/ la coupe transversale de l'immeuble;

C/ le plan de situation;

D/ le plan d'implantation;

E/ la coupe transversale de la fosse.

Le plan numéro 2 renseigne:

A/ le rez-de-chaussée. On y remarque:

a) des parties communes, teintées en rouge, étant: le hall d'entrée, la cage d'escaliers avec ces derniers, l'ascenseur, la chaufferie et la cour;

b) des parties privatives, non teintées, étant:

1- deux appartements destinés à usage de cabinet médical ou de bureaux, comprenant chacun:

- en propriété privative et exclusive: hall, salle d'attente, cabinet de consultation, water-closet, secrétariat;
- en copropriété et indivision forcée: chacun trois cents/dixmillièmes (300/10.000e) des parties communes, y compris le terrain prédécrit;

2- quatorze garages numérotés de 1 à 14 inclus, comprenant chacun:

- en propriété privative et exclusive: le garage proprement dit avec sa porte;

- en copropriété et indivision forcée: chacun quatre-vingts/dixmillièmes (80/10.000e) des parties communes, y compris le terrain prédécrit;

Soit dix sept cent vingt/dixmillièmes (1.720/10.000e) pour l'ensemble du rez-de-chaussée;

B/ la coupe transversale des garages numérotés de 7 à 14 inclus;

C/ les garages de fond de la résidence "Vondel" voisine.

Le plan numéro 3 renseigne:

A/ les premier, deuxième, troisième et quatrième étages. On y remarque:

a) des parties communes, teintées en rouge, étant: le palier, la cage d'escaliers avec ces derniers, l'ascenseur, cheminées, aéras, shunt, vide-poubelle;

b) des parties privatives, non teintées, étant:

1- deux appartements par étage, comprenant chacun:
- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, living avec terrasse, hall de nuit, trois chambres à coucher, salle de bains, office, cuisine, terrasse avec armoire murale;
- en copropriété et indivision forcée: chacun six cents/dixmillièmes (600/10.000e) des parties communes, y compris le terrain prédécrit, soit douze cents/dixmillièmes (1.200/10.000e) par étage ou quatre mille huit cents/dixmillièmes (4.800/10.000e) pour les quatre étages;

2- deux flats par étage, comprenant chacun:
- en propriété privative et exclusive: hall, salle de bains, water-closet, studio, cuisine;
- en copropriété et indivision forcée: chacun deux cent cinquante/dixmillièmes (250/10.000e) des parties communes, y compris le terrain prédécrit, soit cinq cents/dixmillièmes (500/10.000e) des parties communes par étage, ou deux mille/dixmillièmes (2.000/10.000e) pour les quatre étages,

Soit au total pour les quatre étages, appartements et flats ensemble six mille huit cents/dixmillièmes (6.800/10.000e) des parties communes, y compris le terrain prédécrit;

B/ le cinquième étage. On y remarque:

a) des parties communes, teintées en rouge, étant: le palier, la cage d'escaliers avec ces derniers, l'ascenseur, cheminées, shunt et aéra, vide-poubelles;

b) des parties privatives, non teintées, étant:

1- deux appartements, comprenant chacun:
- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, living, hall de nuit, trois chambres à coucher, office, cuisine avec terrasse et armoire murale;
- en copropriété et indivision forcée: chacun cinq cent

quarante/dixmillièmes (540/10.000e) des parties communes, y compris le terrain prédécrit;

2- deux flats, comprenant chacun:

- en propriété privative et exclusive: hall, salle de bains, water-closet, studio, cuisine;
- en copropriété et indivision forcée: chacun deux cents/dixmillièmes (200/10.000e) des parties communes, y compris le terrain prédécrit, soit quatorze cent quatre-vingts/dixmillièmes (1.480/10.000e) pour le cinquième étage,

- soit ensemble pour l'immeuble: dix mille/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit (10.000/10.000e).

STATUT IMMOBILIER

La société comparante a fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble dont elle déclare opérer la division en appartements et garages; la création juridique de ces diverses propriétés privatives fait naître des parties communes inséparablement unies à ces divers fonds distincts.

Ces parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes. Elles sont attribuées à chacune de ces propriétés distinctes et en dépendent en quote-parts idéales, ainsi qu'il est fixé au présent acte et à son annexe qui en fait partie intégrante, le règlement de copropriété.

Ce règlement de copropriété sera transcrit avec le présent acte, de manière à le rendre opposable aux tiers. Le règlement de copropriété oblige la société comparante, propriétaire originaire de tous les éléments composant l'immeuble. Il oblige également les acquéreurs à tous titres de la société comparante.

Tous actes translatifs et déclaratifs ayant pour

objet les éléments privatifs en propriété ou en jouissance, y compris les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte de base 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 la société comparante et le notaire soussigné et demeurera ci-annexé.

RESERVE de MITOYENNETE

La société "ESTECON", comparante, se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve de mitoyenneté a uniquement pour but de permettre à la société comparante de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société comparante a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société comparante ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en

seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

ELECTION de DOMICILE

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

ETAT CIVIL

Au vu des pièces requises par la loi, le notaire soussigné certifie l'exactitude de la dénomination de la société comparante telle que dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Koekelberg.

Date que dessus.

Et lecture faite, la société comparante, ici représentée comme dit est, a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Molenbeek II. le 14 mai 1964,

Six rôles Sans Renvois : Vol. 86 Fol. 26 Case 9

Reçu cents francs 100 frs.

Le Receveur, (sé) V. DETAND

REGLEMENT GENERAL de COPROPRIETE, RELATIF à l'IMMEUBLE
SIS à MOLENBEEK Saint JEAN, rue Marcel Gruner, dénommé
"Résidence GRUNER"

Chapitre I - EXPOSE GENERAL

Article premier. - Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe 11 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 peuvent en résulter 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 unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2. - 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 point soumises à transcription, mais doivent être imposées par les cédants des droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article 3. - Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété ou sta-

tut immobilier.

Chapitre II - STATUT de l'IMMEUBLE

Section 1 - Copropriété indivise et Propriété pri-
vative

Article 4. - L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les propriétaires, à chacun pour une fraction. Les propriétés privatives sont dénommées appartements avec caves et garages. Les garages pourront donc être vendus séparément.

Article 5. - Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000e), attribués aux appartements et garages dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Article 6. - Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble.

Immeuble comportant: sous-sols, rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.

I - SOUS-SOLS, comportant:

- vingt caves numérotées de 1 à 20 inclus. Ces caves ne possèdent aucune quotité des parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance.

II - REZ-de-CHAUSSEE, comportant:

- a) deux appartements à usage de cabinet médical ou de bureaux, comprenant chacun trois cents/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble six cents/dixmillièmes - 600/10.000e

- b) quatorze garages, comprenant chacun

quatre-vingts/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble onze cent vingt/dixmillièmes - 1.120/10.000e

III - PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME et QUATRIEME ETAGES, comportant à chaque niveau deux appartements, comprenant chacun six cents/dixmillièmes des parties communes et deux flats, comprenant chacun deux cent cinquante/dixmillièmes des parties communes, soit dix sept cents/dixmillièmes par étage, soit au total pour les quatre étages six mille huit cents/dixmillièmes - 6.800/10.000e

IV - CINQUIEME ETAGE, comportant:
- deux appartements, comprenant chacun cinq cent quarante/dixmillièmes des parties communes et deux flats, comprenant chacun deux cents/dixmillièmes des parties communes, soit au total pour le cinquième étage quatorze cent quatre-vingts/dixmillièmes - 1.480/10.000e

Soit ENSEMBLE pour tout l'immeuble:
DIXMILLE/DIXMILLIEMES des parties communes, y compris le terrain prédécrit - 10.000/10.000e
=====

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix-

mille/dixmillièmes telle qu'elle figure ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires. Cependant, si deux appartements, caves ou garages, se trouvant au même niveau, étaient réunis en un seul appartement, cave ou garage, les quotités afférentes à chacune des parties réunies seront additionnées. Il en sera de même si deux appartements adjacents mais de niveaux différents étaient réunis pour former ce qu'on appelle un appartement "duplex". Dans ce cas, les quotités dans les parties communes seront revisées au prorata. Il sera permis, après avoir réuni deux appartements, caves ou garages, de les rediviser à nouveau, suivant le modèle du type normal ci-avant déterminé. La société comparante se réserve cependant le droit de diviser chaque étage en un nombre d'appartements qu'elle jugera utile pour la vente, sans devoir obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est toutefois entendu que les quotités individuelles initialement attribuées ci-dessus aux parties privatives formant l'ensemble d'un étage, ne subiront aucun changement par étage; la quotité indivise afférente à la partie vendue suivant de nouveaux plans qui seraient établis sera fixée au moment de la vente et uniquement dans l'acte de vente.

Au cas où une ou plusieurs pièces seraient prélevées sur un appartement pour être jointes à l'appartement voisin, les quotités afférentes aux dites pièces seront réunies aux quotités de cet appartement.

Article 7. - Les parties communes de l'immeuble comportent notamment le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les

gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature: gaz, eaux, électricité, tout-à-l'égout, trottoirs, le réduit des compteurs, le dépôt, les gaines de passage des tuyauteries, l'aboutissement des cheminées et les cheminées extérieures, l'entrée avec sa porte, le hall d'entrée, la cage d'escaliers avec escaliers et paliers, les menuiseries dans les dégagements, l'ascenseur, sa trémie et sa machinerie, le toit ou la terrasse au-dessus du cinquième étage avec ses canalisations, gouttières et descentes d'eaux pluviales.

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

Article 8. - Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, caves ou garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

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

Article 9. - Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement avec une cave et éventuellement un garage (à l'exclusion des parties communes), notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement, avec leur soutènement immédiat et connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons séparant

entre eux les appartements, caves et garages, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatrices intérieures des appartements, caves et garages et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement, de la cave ou du garage et qui est à son usage exclusif et en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage (par exemple: conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité et des téléphones, etc.).

Article 10. - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'édifice.

A ce sujet il est rappelé ici les dispositions de statut réel particulier des biens ci-après:

- vingt caves numérotées de 1 à 20 inclus.

Chacune de ces caves constitue une propriété distincte. Une cave ne peut être la propriété d'une personne qui n'est pas propriétaire d'un appartement de l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ou concédée en jouissance isolément et ne peut être occupée que par des personnes propriétaires ou locataires d'un appartement dépendant de l'immeuble.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en une seule cave en abattant la cloison qui les sépare, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera les dispositions intérieures de ses locaux privés, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires et avec l'autorisation préalable et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Article 11. - Les travaux de modifications aux choses communes intérieures et ne concernant pas le gros-œuvre ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois-quarts des voix, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter ces travaux.

Article 12. - Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix. Il en sera ainsi notamment des portès d'entrée des appartements, caves et garages, des fenêtres, des garde-corps et toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, et mêmes en ce qui concerne la peinture.

Article 13. - Les propriétaires pourront établir des persiennes et autres dispositifs de protection. Ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés d'appareils de radio ou de télévision, et en user

de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

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

Article 14. - Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer des ouvertures dans les murs mitoyens, pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contiguës, à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Section 2 - Service et Administration de l'Immeuble

Article 15. - 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.

Article 16. - Si le gérant est absent ou défaillant le propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 17. - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 18. - L'assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été

présents, représentés ou non.

Article 19. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque.

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 les propriétaires possédant au moins le quart des quotités dans les parties communes.

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

Article 20. - Les convocations sont faites huit jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par simple lettre. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire.

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 sera de cinq jours francs au moins et de dix jours au plus.

Article 21. - L'ordre du jour est indiqué par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués de manière très claire dans la convocation.

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

présents, représentés ou non.

Article 19. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque.

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 les propriétaires possédant au moins le quart des quotités dans les parties communes.

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

Article 20. - Les convocations sont faites huit jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par simple lettre. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire.

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 sera de cinq jours francs au moins et de dix jours au plus.

Article 21. - L'ordre du jour est indiqué par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués de manière très claire dans la convocation.

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

force obligatoire, à moins que tous les copropriétaires ne soient présents.

Article 22. - L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas 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 serait tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, qui peut être:

- 1) un copropriétaire, 2) le conjoint du propriétaire,
- 3) les parents en ligne directe, ses alliés ou collatéraux jusqu'au deuxième degré inclus, 4) un locataire d'une partie privative, 5) le gérant non copropriétaire, 6) toute personne désignée par le copropriétaire.

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou de 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 et à un nupropriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à ce

dernier devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 23. - L'assemblée désigne pour le temps qu'elle déterminera à la majorité des voix, son président et deux assesseurs, formant ainsi le Conseil de Gérance.

Le Conseil de Gérance est dès lors composé du président, assisté des deux assesseurs et à défaut de ces deux derniers, du président assisté de deux propriétaires ayant le plus grand nombre de dixmillièmes; en cas d'égalité aux plus âgés d'eux. Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes; en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux. Le conseil de gérance délibérera valablement si deux aux moins de ses membres sont présents. Les décisions du conseil de gérance sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante. Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; ce procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article 24. - Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle ne doit pas s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les défailants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

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

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications des choses communes exigent les trois/quarts des voix; l'unanimité est requise pour les décisions intéressant le gros-oeuvre, les accès à l'immeuble, l'harmonie des façades.

Article 25. - Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 26. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq mille/dixmillièmes des parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour, et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de dixmillièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les décisions à prendre à l'unanimité des voix.

Article 27. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer un mois au moins 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 de leur mission, en formulant leurs propositions.

Trimestriellement le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire un compte particulier. Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de gérance les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 28. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signées par les copropriétaires ou leurs mandataires.

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

Section 3 - Répartition des Charges et des Recettes communes

A - Dépenses

Article 29. - Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les charges dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article 30. - Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues pour l'ascenseur, le chauffage central, les garages, la porte cochère de la résidence "Vondel" voisine, le passage vers la cour et la cour.

Article 31. - Les frais et dépenses relatifs à la consommation de l'ascenseur seront répartis comme suit:

- rez-de-chaussée: néant, 3 x 4
- premier au quatrième étage:
- a) les appartements: chacun six cent quatre-vingt six/dixmillièmes - 686/10.000e
- b) les flats: chacun trois cent trente six/dixmillièmes - 72 336/10.000e
- cinquième étage:
- a) les appartements: chacun six cent vingt six/dixmillièmes - 626/10.000e } a
- b) les flats: chacun deux cent quatre-vingt six/dixmillièmes - 286/10.000e

11/164 Tous les autres frais concernant l'ascenseur sont supportés par chaque appartement qu'il dessert à concurrence d'un/vingtième. Toutes les autres parties privatives (garages et cabinets médicaux ou bureaux) ne supporteront pas les frais d'ascenseur.

Article 32. - L'immeuble est pourvu d'un système de chauffage central avec circulation d'eau chaude, muni de compteurs individuels de chaleur.

Les charges relatives au chauffage commun et à la distribution d'eau chaude, établies séparément, comprennent:

- les combustibles,
- la force motrice,
- les frais d'entretien de la chaudière, du brûleur et de leurs accessoires,
- les frais de ramonage de la cheminée,

A. Chauffage: vingt deux pour cent des charges du chauffage central seront répartis entre les copropriétaires

proportionnellement au nombre de garages les utilisant. Les charges ainsi attribuées à la résidence "Grüner" seront supportées à concurrence d'un/quatorzième (1/14e) pour chacun des propriétaires des garages, le tout conformément aux stipulations de l'acte constitutif de servitudes, reçu par le notaire Philips, le quatre février mil neuf cent soixante quatre prérappelé.

Il est expressément stipulé que les copropriétaires de la résidence "Vondel" voisine et les copropriétaires de la résidence "Grüner" restent seuls juges de l'opportunité des travaux à effectuer à leur immeuble respectif, les copropriétaires voisins n'intervenant que dans le coût des travaux comme dit ci-avant.

Article 35. - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- Réparations urgentes,
- Réparations indispensables mais non urgentes et
- Réparations et travaux non indispensables.

Article 36. - Réparations urgentes:

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

Article 37. - Réparations indispensables mais non urgentes:

Ces décisions sont prises par le Conseil de Gérance, qui juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 38. - Réparations non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration:

Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un/quart des voix de l'immeu-

ble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins neuf mille/dixmillièmes (9.000/10.000e) des parties communes. Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les trois/quarts des voix de l'immeuble si elle s'engage à en supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à une majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

Article 39. - Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, tout entretien ou nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juin au quinze septembre. Ils doivent être avisés de cette visite au moins quarante-huit heures à l'avance par les soins du gérant, exception faite toutefois pour les cas d'urgence.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs locaux privés à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont les nom et adresse devront être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés en cas d'urgence non contestable.

Le gérant devra rendre compte à la prochaine assemblée générale et aux propriétaires intéressés. Les articles 1371 à 1375 inclus du Code civil sont applicables au gérant et aux personnes qui se sont introduites dans l'appartement.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux

choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B - Impôts

Article 40. - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes et répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 41. - 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 copropriété, pour autant que, bien entendu, il s'agisse de choses communes, sans préjudice au recours contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 42. - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C - Recettes

Article 43. - Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes, déterminées par l'article 6.

Section 4 - Assurances - Reconstruction

Article 44. - L'assurance, tant des choses privées - à l'exception des meubles - que des choses communes, sera faite à la même Compagnie, par tous les copropriétaires, par les soins du gérant.

Cette assurance est prise contre l'incendie, la foudre, les explosions, causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, tempêtes et chutes d'a-

vions, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes et les risques à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes; ces primes lui seront remboursées par les copropriétaires. Chacun contribuera en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours chaque fois qu'il sera demandé pour la conclusion de ces assurances et de 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 45. - Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Article 46. - Chacun des copropriétaires est tenu de faire assurer son mobilier et le recours éventuel des voisins à une compagnie de son choix.

Le gérant peut demander communication de la copie de cette police et exiger que lui soient présentées les quittances afférant aux primes à payer par anticipation.

Article 47. - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement du chef de toute autre raison personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 48. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant et en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à la charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Toutefois, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée.

Article 49. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

- 1) 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 dans la proportion de leur part dans les charges communes, 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;

- 2) 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 la date 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 versement dans le délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires

res qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ces derniers, dans le mois de la décision de cette assemblée, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font 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 parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Les frais d'expertise seront supportés par les parties en présence, chacune pour moitié.

Le prix de cession sera payé: un/tiers au comptant et le surplus des deux/tiers d'année en année, à raison d'un/tiers chaque année, avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

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

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

Article 50. - a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété privée, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les faire 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 supplémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 51. - Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour garantir la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil).

Etant donné l'existence d'une servitude de passage au profit de la résidence "Grüner", cette assurance sera obligatoirement souscrite auprès de la Compagnie qui garantit le même risque vis-à-vis de la résidence "Vondel" voisine.

Cette assurance garantira non seulement la responsabilité civile pouvant incomber collectivement aux copropriétaires ou locataires, mais également celles pouvant incomber personnellement à l'un ou à plusieurs d'entre eux.

Cette assurance prévoira que seront considérés comme tiers à l'égard de la masse, les copropriétaires, ainsi que les membres de leur famille, y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés et salariés.

Une assurance pour la répartition des dommages ré-

sultant des accidents du travail survenant à toute autre personne employée dans l'immeuble pour compte commun sera également souscrite par les soins du gérant, ainsi qu'une assurance couvrant la responsabilité pouvant incomber du fait de ce personnel (article 1384 du Code civil).

Article 52. - Les primes de ces diverses assurances seront payées par le gérant et seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Chacun des propriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Les premières assurances seront contractées par la société comparante. Les propriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour le temps restant à courir au moment de leur acquisition et à payer les primes dès leurs plus prochaines échéances.

Chapitre III - REGLEMENT d'ORDRE INTERIEUR

Article 53. - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leurs dates 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.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie 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 1 - Entretien

Article 54. - Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale sous la surveillance du gérant.

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 l'immeuble sa tenue de bon entretien. En ce qui concerne la peinture de

l'extérieur des portes d'entrée de chaque appartement, caves et garages, les propriétaires respectifs de chacun d'eux devront au préalable demander l'assentiment du gérant de l'immeuble. Celui-ci ne pourra le donner en ce qui concerne les garages qu'après avoir pris conseil du gérant de la résidence "Vondel", ceci afin de préserver l'harmonie de l'ensemble.

Article 55. - Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles 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 s'il en est fait usage. Ils devront en justifier au gérant.

Section 2 - Aspect

Article 56. - Les copropriétaires et occupants de l'immeuble ne pourront mettre aux façades et aux balcons ni enseignes ni réclames, garde-manger ou autres objets. Le placement d'un garde-manger et autres objets est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous tombant sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

Section 3 - Ordre intérieur

Article 57. - Les copropriétaires ne pourront scier, casser ou fendre du bois que dans les caves. Le bois et le charbon ne pourront être montés des caves dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 58. - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, le passage, les escaliers, paliers, dégagements et ascenseur devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ni placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni

secoués sur les terrasses; éventuellement ces travaux peuvent se faire dans la cour de l'immeuble; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 59. - Il ne pourra être fait, dans les couloirs, dégagements et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que broissage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Article 60. - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'aménée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux devront être rigides et métalliques.

Article 61. - Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal en question par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de dix francs par jour, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Section 4 - Moralité - Tranquillité

Article 62. - Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront 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 en aucun cas troublée par le fait de

leurs visiteurs ou celui des personnes à leur service.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal dans l'immeuble; l'emploi d'instruments de musique, postes de radiodiffusion ou de télévision, de pick-up, est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode 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 réceptions radiophoniques ou de télévision.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers; toutefois, si les dits moteurs ne répondent pas aux dispositions de l'alinéa précédent, ils devront être enlevés à la première demande notifiée par le gérant sur avis du conseil de gérance, qui décidera à simple majorité des voix.

Article 63. - Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille, et à se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux peuvent être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Article 64. - Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble. Elles ne pourront être occupées que par des occupants d'apparte-

ment de l'immeuble.

Article 65. - Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Section 5 - Ascenseur

Article 66. - L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Section 6 - Destination des Locaux

Article 67. - Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce quelconque, ni métier d'artisanat.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle et non au stockage de marchandises.

Les locaux pourront être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale. Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses.

Les médecins ou toutes autres personnes exerçant leur profession dans l'immeuble, ne pourront troubler la jouissance des autres occupants. Toutefois, en raison de l'augmentation des visites d'ordre professionnel, la proportion des charges communes afférentes à la minuterie et à l'ascenseur, relative à l'appartement en question, sera susceptible d'être augmentée par décision de l'assemblée générale, contrairement aux indications des articles 6 et 31.

Les garages et caves ne peuvent servir de dépôt d'essence ou d'huiles, ni de dépôt de produits chimiques ou de matières dangereuses ou explosives.

Article 68. - Il est interdit, sans autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fe-

nêtres et balcons, sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall d'entrée et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté de celle-ci une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant, sa profession et éventuellement la firme qu'il représente. A la porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'apposer une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite et l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 69. - Il ne pourra être établi à l'intérieur de l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans autorisation expresse de l'assemblée générale.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble et ceux de la résidence "Vondel" voisine.

Section 7. - Gérance

Article 70. - 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 gé-

rant, examine les comptes, fait rapport à l'assemblée, ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Il prend toutes dispositions écrites pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite de façon économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions seront prises à la majorité des voix; en cas de partage, 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 71. - Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir 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 seront fixés par l'assemblée.

Article 72. - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur et de tous autres appareils communs.

Il surveille la femme d'ouvrages, qu'il choisit ou congédie, donne les ordres nécessaires à celle-ci, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Article 73. - Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

Article 74. - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il est fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 75. - 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 trimestriellement ses comptes à chacun des copropriétaires.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes; le montant de cette provision est fixé par l'assemblée générale.

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

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

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

Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les

sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Section 8 - Charges communes

Article 76. - De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sous réserve de ce qui est stipulé aux articles 31 et suivants et ci-après.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'entretien, d'achat et de remplacement du matériel et du mobilier communs, vide-poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires au bon entretien de l'immeuble, le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais des diverses assurances, les frais d'éclairage des parties communes, les réparations et les grosses réparations.

Article 77. - Les consommations individuelles du gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 78. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être mo-

difiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Section 9

Article 79. - En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, recours au Juge compétent.

Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

Article 80. - Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera annexé à un acte de base, reçu par Maître Robert PHILIPS, notaire de résidence à Koekelberg et il sera transcrit avec le dit acte de base. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et 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 s'engagent 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.

Signé "ne varietur" par les parties et le notaire, pour rester annexé à un acte du passé devant le notaire Robert PHILIPS, à Koekelberg.