

Art. 12.- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale, à pratiquer, dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer l'appartement dont il sera propriétaire avec les maisons ou appartements contigus, à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

Art. 13.- Les co-propriétaires de la maison ne pourront aliéner, dans une forme quelconque, leur droit de propriété ou de co-propriété, ou consentir de locations qu'à des personnes de bonnes vies et moeurs, et ce à peine de tous dommages et intérêts à la charge du cédant ou bailleur, de mise en demeure de vider les lieux et toutes autres sanctions judiciaires. Toutefois aucun recours ne pourra être exercé contre le dit cédant ou bailleur si celui-ci a fait agréer son cessionnaire ou locataire par l'assemblée générale des co-propriétaires.

CHAPITRE III - ADMINISTRATION- SYNDIC -
=====

ASSEMBLEE GENERALE .
=====

Art. 14.- Il sera établi dans l'immeuble un concierge, son service sera déterminé par le règlement d'ordre intérieur.

Art. 15.- Il peut être également fait appel, par l'assemblée générale des propriétaires aux services d'un syndic chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Art. 16.- S'il n'est pas institué de syndic, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fait les fonctions; en cas d'égalité de millièmes, la fonction est dévolue au plus âgé.

Art. 17.- L'assemblée générale des co-propriétaires régulièrement constituée, représente l'ensemble de ceux-ci, ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents et les incapables.

Art. 18.- L'assemblée générale se tient chaque année, aux jour et heure et lieu, désignés par le conseil de gérance, s'il en existe un, et à défaut par le syndic. La première assemblée est convoquée par le propriétaire du plus grand nombre de millièmes et en cas d'égalité dans la propriété des millièmes, par celui dont le titre de propriété est le plus ancien en date, et enfin, en cas d'égalité encore, par le plus âgé des dits plus anciens propriétaires.

Art. 19.- La première assemblée aura à décider si elle entend instituer un conseil de gérance et le cas échéant à fixer sa composition et ses attributions.

Art. 20.- L'Assemblée générale peut être convoquée extraordinairement en cas d'urgence. Elle doit l'être obligatoirement par le syndic lorsque la convocation est demandée par des co-propriétaires possédant ensemble plus de 25% de l'immeuble ou encore lorsque l'un des co-propriétaires demande à faire agréer un cessionnaire ou locataire, dans les termes de l'article 13. En cas d'inaction du syndic, pendant plus de quinze jours, l'assemblée sera valablement convoquée par un des co-propriétaires.

Art. 21.- Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus, à l'avance, par lettre recommandée ou remise par le concierge contre état émargé par les co-propriétaires. Le délai est obligatoirement réduit à 8 jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Art. 22.- L'ordre du jour est arrêté par l'autorité qui convoque.

Art. 23.- L'assemblée générale se compose de tous les co-propriétaires, quel que soit le nombre de leurs millièmes.

Nul ne peut y représenter un co-propriétaire, s'il n'est lui-même co-propriétaire, ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un co-propriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place. Ce mandat devra être écrit et stipuler

expressement s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres co-propriétaires. En cas de discussion entre le propriétaire et son mandataire au sujet de la portée du dit mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres propriétaires jusqu'à décision définitive.

Art. 24.- Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et des nu-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant, ayant droit d'assister aux assemblées générales, avec voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal, de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Art. 25.- L'assemblée générale désigne pour le terme qu'elle détermine, à la majorité des voix, son président et deux assesseurs, qui peuvent être réélus. La présidence est dévolue pour ces désignations au propriétaire du plus grand nombre de millièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé.

Art. 26.- Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée, et, à défaut des deux propriétaires du plus grand nombre de millièmes. Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée, mais qui, sauf désignation contraire, sera le syndic, dans le cas où celui-ci n'est pas le co-propriétaire appelé à la présidence.

Art. 27.- Il est tenu une feuille de présence, qui est certifiée par le président. Les délibérations sont prises à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majoration plus forte ou même l'unanimité est exigé par le présent statut ou par le règlement intérieur, notamment par les articles 6 - 7 - 28 - 35 - 46 - 51 - et 65. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit point s'entendre seulement à l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des co-propriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.

Art. 28.- Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des constructions, transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessiteront l'unanimité absolue des voix.

Art. 29.- Les co-propriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans la propriété.

Art. 30.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des co-propriétaires, représentant ensemble, plus de la moitié des millièmes de l'immeuble. Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement, quels que soient le nombre des co-propriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf pour les cas où l'unanimité est requise.

Art. 31.- Les comptes de gestion du syndic sont représentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Art. 32.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président et les assesseurs. Tout co-propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

=====
Art. 33. 1° Les différents frais s'appliquant aux choses communes comprendront notamment : l'intégralité des contributions de toutes natures, auxquelles sont ou seront assujettis le sol et les choses communes de la maison, à moins que ces impôts ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée.

L'entretien de toutes choses communes et notamment des gros murs, de l'entrée, des escaliers, des dégagements des caves, des toitures, des peintures, etc....

Le balayage du trottoir entre dans les charges communes. Toutefois, le nettoyage de la portion de trottoir salie par le propriétaire qui entre du charbon ou autre combustible, incombe à ce dernier.

L'entretien et la consommation de l'ascenseur.

ces charges consisteront notamment en le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le syndic; l'entretien et le fonctionnement du chauffage central, ainsi que les I/18^{me} des dépenses affectées à l'achat du charbon et des autres matières utilisées pour le chauffage de l'entièreté de l'immeuble. L'électricité pour le fonctionnement des monte-charges, l'électricité pour l'éclairage du hall et vestibule d'entrée, des escaliers et plus généralement des parties de l'immeuble à usage commun: l'eau pour l'entretien des parties communes; le chauffage, le gaz, l'électricité et l'eau, pour le service du concierge, la rétribution du syndic; le salaire du concierge; les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun; les frais des boîtes à ordures de la maison et les divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien des parties communes et, d'une façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes de l'immeuble.

2° Les charges communes se répartiront entre les co-propriétaires de la même façon et dans la même proportion que leur droit de propriété dans les choses communes.

3° Le remboursement de toutes ces dépenses se fera entre les mains du syndic, à chaque trimestre.

Art. 34.- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient portées au crédit du compte de gestion commun à tous les co-propriétaires.

CHAPITRE V - TRAVAUX ET REPARATIONS .

=====
Art. 35.- Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations d'entretien et urgentes, réparations indispensable mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

a) Réparations urgentes : Pour les réparations d'entretien et pour les réparations représentant un caractère d'absolue urgence, telles que les conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc... le syndic aura plein pouvoirs pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation, ces dernières représentant, d'ailleurs, pour tous les co-propriétaires, un intérêt commun et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

b) Réparations indispensables mais non urgentes; Ces réparations seront décidées par le conseil de Gérance, s'il en existe un, et, à défaut, par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

c) Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque. Ces travaux et réparations devront être demandés par des co-propriétaires possédant ensemble au moins 25 % de l'immeuble et seront exposés à une assemblée générale convoquée extraordinairement par le conseil de gérance, s'il en existe un et, à son défaut, par le syndic.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix, au moyen desquels il est pris part au vote.

Art. 36.- Les propriétaires devront donner accès par leurs appartements, par leurs caves, pour toutes réparations des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de

réparations urgentes, cet accès ne pourra être cependant exigé du 1^{er} juillet au 1^{er} octobre,

Art. 37.-En cas de bris, rupture, ou accident à une installation spéciale, pouvant occasionner des dégradations importantes à l'immeuble, l'entrée d'un appartement fermé par suite de l'absence du propriétaire ou pour toute autre cause, sera permise au syndic accompagné du président de l'assemblée des propriétaires, ou à défaut, de celui-ci, d'un co-propriétaire, qui prendront toutes mesures qu'ils jugeront utiles tant pour s'assurer l'accès de l'appartement fermé, que pour garantir le propriétaire absent contre tout abus dont sa propriété pourrait être l'objet.

Art. 38.-Les co-propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients normaux qui pourraient résulter de toutes les réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

CHAPITRE VI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES .

=====

Art. 39.- La responsabilité de l'immeuble vis-à-vis de l'un des co-propriétaires ou des tiers ou encore vis-à-vis des voisins, sera imputable, au point de vue des risques civils, à tous les co-propriétaires au prorata du nombre de millièmes de leur/s appartement, en cas de poursuite en dommages-intérêts. Toutefois, la responsabilité de ces risques res tera à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

Art. 40.- L'assurance, tant de choses privées- à l'exclusion de meubles- que de choses communes, dépendances incluses, seront faites à même compagnie, pour tous les co-propriétaires, par les soins du syndic, soit contre l'incendie, soit contre la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, de même que le recours des locataires et des voisins, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale, et pour la première fois par les soins de l'architecte dirigeant.

Art. 41.- Toutefois, si des embellissements ayant un caractère artistique ont été faits par des propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer spécialement, mais à la même compagnie.

Art. 42.- Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion de la co-propriété. Les co-propriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur sera demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires. Chacun des co-propriétaires aura droit à un exemplaire de la police.

Art. 43.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des co-propriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des co-propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Art. 44.- Chaque propriétaire sera tenu d'assurer ses meubles contre l'incendie et l'explosion.

Art. 45.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic, en présence d'un des co-propriétaires désigné par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Art. 46.- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le syndic 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 récupéré par le syndic à la charge de tous les co-propriétaires, comme les charges communes.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux co-propriétaires au prorata de leurs parts.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des co-propriétaires n'en décide autrement. Dans ce cas, l'assemblée devra être composée des co-propriétaires possédant ou représentant les trois quarts de droits, d'après les bases ci-dessus, et au moins trois quarts (en nombre) des propriétaires ci-dessus et les délibérations, pour être valables, devront être prises à la majorité des trois quarts de voix.

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

art. 47.- Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, si tous ne désirent pas acquérir tous leurs droits dans l'immeuble, auquel cas les cédants auraient le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité.

Art. 48.- Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal civil de Bruxelles, sur simple ordonnance par 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 partiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de principal. Les frais d'expertise seront supportés par l'acquéreur des droits.

Art. 49.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés, seront partagés dans la proportion du droit de co-propriétaire de chacun dans le terrain et choses communes, tel en général qu'il est déterminé plus haut.

Art. 50.- Une assurance sera également contractée pour tous les co-propriétaires, par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur et monte-charges que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle y soit étranger. Le montant de cette assurance sera réglé par l'assemblée.

CHAPITRE VII - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR -

=====

Art. 51.- Il est arrêté entre tous les co-propriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droits, et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers.

Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé livre de gérance, tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le règlement lui-même et les modifications.

Art. 52.- Les travaux de peinture aux façades, tant de derrière que de devant, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic. Les décisions à cet égard seront prises à la majorité des voix par les assemblées générales réunies des propriétaires d'appartements.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à ce que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien; ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet.