

22666.

L'an mil neuf cent soixante-quatre.

Le huit octobre.

Par-devant Maître Jean-Pierre JACOBS, notaire de résidence à Bruxelles.

A comparu :

Mademoiselle NOBBER.



E 253974

Premier
feuillet
double.

1°- Renonciation au droit d'accession et autorisation de bâtir.

2°- Option d'achat au prix de nonante-cinq francs le dix millièmes, au profit de ladite demoiselle [redacted] avec autorisation pour celle-ci de lever l'option sur le nombre de dix millièmes nécessaires à chacun des acquéreurs des appartements à construire, en faveur desquels acquéreurs l'option peut être levée jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent soixante-quatre; cette option est accordée à Mademoiselle [redacted] susdite, laquelle s'engagera de son côté à trouver des acquéreurs faisant l'acquisition des dix mille/dix millièmes de ce terrain pour le trente et un décembre mil neuf cent soixante-quatre.

Tous ces droits portant sur le bien ci-après décrit :
Commune de Saint-Gilles-lez-Bruxelles.

Un terrain avec les anciennes constructions, actuellement démolies, situé à front de l'avenue de la Jonction, 5, cadastré ou l'ayant été section B numéro 371 L/8, contenant en superficie d'après titre un are vingt-six centiares soixante dixmillièmes.

Origine de propriété.

veuve de Monsieur [redacted] pour l'avoir acquis, durant son veuvage, de Monsieur [redacted] professeur, et son épouse dame [redacted] institutrice, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Crick, à Bruxelles, le dix mars mil neuf cent dix, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize du même mois, volume 11515 numéro 2.

Madame [redacted] préqualifiée, est décédée à Saint-Gilles, le cinq février mil neuf cent vingt-neuf, laissant pour seules héritières légales et réservataires ses deux filles :

1- Madame [redacted] alors épouse de Monsieur [redacted] à Saint-Gilles;

2- Madame [redacted] préqualifiée, alors épouse de Monsieur [redacted]

Madame [redacted] son vivant veuve en premières nocces de Monsieur [redacted] épouse en secondes de Monsieur [redacted] est décédée à Saint-Gilles, le quinze novembre mil neuf cent quarante-six, laissant pour seule héritière légale et réservataire sa fille unique issue de son premier mariage, étant Madame [redacted] épouse de Monsieur [redacted]

[redacted] à Forest, sous réserve des droits en usufruit revenant en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six à son époux survivant, lequel est décédé le quinze janvier mil neuf cent cinquante et un.

Aux termes de son testament olographe du seize mai mil neuf cent quarante-quatre, déposé au rang des minutes du notaire Van Halteren, à Bruxelles, suivant acte enregistré à Bruxelles II. le 16-12-1946. vol. 243, folio 81, case 1, [redacted] légataire universelle, à charge de divers legs particuliers, parmi lesquels elle a notamment légué la nue propriété du bien prédécrit à Monsieur [redacted] et l'usufruit jusqu'à la majorité audit Monsieur [redacted] à Madame [redacted] prénommée; cet usufruit a pris fin le treize août mil neuf cent cinquante.

II. Suivant acte reçu par le notaire Jacobs soussigné, le huit mai mil neuf cent soixante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize mai suivant, volume 5411 numéro 27, Monsieur [redacted] électricien, et son épouse dame [redacted] kingen, sans profession, demeurant ensemble à Saint-Gilles-les-Bruxelles, rue Félix Delhasse, 33, ont accordé à Madame [redacted] comparante, les droits ci-après :

- 1°- Renonciation au droit d'accession et autorisation de bâtir.
- 2°- Option d'achat au prix de cent trente francs le dix millièmes, au profit de ladite demoiselle [redacted] avec autorisation pour celle-ci de lever l'option sur le nombre de



Deuxième feuillet double.

dix millièmes nécessaires à chacun des acquéreurs des appartements à construire, en faveur desquels acquéreurs l'option peut être levée jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent soixante-quatre; cette option est accordée à Mademoiselle [redacted] susdite, laquelle s'engagera de son côté à trouver des acquéreurs faisant l'acquisition des dix mille/dix millièmes de ce terrain pour le trente et un décembre mil neuf cent soixante-quatre.

Tous ces droits portant sur le bien ci-après décrit :
Commune de Saint-Gilles-les-Bruxelles.

Un terrain avec les anciennes constructions, actuellement démolies, situé à front de la rue Félix Delhasse, numéro 33, actuellement numéro 31, angle avenue de la Jonction, cadastré ou l'ayant été section B numéro 371 r/10 pour une contenance d'un are quatre-vingt-cinq centiares.

Origine de propriété.

Ce terrain qui sera partie commune du bâtiment à ériger, ainsi que les anciennes constructions actuellement démolies, appartenait auxdits époux [redacted] 1, pour l'avoir acquis de Mademoiselle [redacted]

[redacted], sans profession, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par les notaires Stoop, à Saint-Gilles-les-Bruxelles, et [redacted] chant, à Uccle, le trois novembre mil neuf cent cinquante quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze novembre suivant, volume 4.231 numéro 2.

Ladite [redacted] était propriétaire pour l'avoir acquis de [redacted] sans profession, épouse contractuellement séparée de biens de [redacted] à Uccle, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Hauchamps, à Ixelles, et Dupont, à Bruxelles, le vingt-cinq mai mil neuf cent trente-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept juin suivant, volume 2.283 numéro 19.

Tous les acquéreurs d'appartements devront se contenter de l'établissement de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition; ils auront toutefois le droit de recevoir une copie du présent acte de base avec le règlement général de copropriété.

Conditions spéciales.

Il est notamment stipulé aux actes de renonciation au droit d'accession prérappelés en date du huit mai mil neuf cent soixante-trois, ce qui suit :

Le terrain sera vendu sous les garanties ordinaires de droit, avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, sans garantie pour vices apparents ou cachés du sol, sans garantie aussi concernant la différence de contenance même supérieure à un vingtième, entre celle ci-dessus indiquée et celle que tout mesurage ultérieur viendrait à révéler, devra faire profit

ou perte pour l'acquéreur.

Le bien sera vendu pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires.

Il sera stipulé que, pour tout ce qui concerne les mitoyennetés à acquérir, les acquéreurs devront s'entendre directement avec les voisins pour l'acquisition de ces mitoyennetés, à leurs frais, risques et périls, sans l'intervention des propriétaires du terrain ni recours contre eux, et qu'il est interdit d'établir sur le terrain une industrie ou un commerce de nature à déprécier les propriétés voisines et considéré comme dangereux et insalubre et tombant sous l'application des arrêtés royaux en la matière.

Lors de toute construction, les acquéreurs devront s'assurer de toutes autorisations auprès des autorités compétentes et respecter toutes les prescriptions édictées et à édicter par ces autorités et payer toutes taxes et redevances et autres frais généralement quelconques auxquels la bâtisse donnera ouverture.

III. Description du terrain sur lequel la construction de l'immeuble dénommé "Résidence La Malmaison" est actuellement en cours :

Commune de Saint-Gilles-les-Bruxelles.

Terrain sis à l'angle de l'avenue de la Jonction, numéro 5, et de la rue Félix Delhasse, numéro 31, cadastré section B numéros 371 r/10 et 371 q/10, contenant en superficie d'après titres trois ares onze centiares soixante dix millièmes.

IV. Mademoiselle [redacted] prénommée déclare qu'elle a fait dresser par les soins de Monsieur [redacted] let, architecte, demeurant à Ixelles, rue Emile Claus, 7, immatriculé Br. numéro 2.374; les plans des constructions en cours, qu'elle a déposé ces plans à l'appui de sa demande d'autorisation de bâtir et que les pouvoirs compétents ont approuvé ces plans et ont accordé l'autorisation de bâtir.

Mademoiselle [redacted] susdite s'oblige à construire d'après ces plans et conformément aux conditions de l'autorisation de bâtir qui lui a été accordée.

Description des plans.

Plan numéro 1 : sous-sols et rez-de-chaussée.

Plan numéro 2 : premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.

Plan numéro 3 : toiture.

Plan numéro 4 : façades à rue.

Plan numéro 5 : coupes A.B. et C.D.

Au niveau des sous-sols, on remarque :

A. Des parties communes : les arrivées de l'escalier et des deux ascenseurs, les dégagements donnant accès aux différentes caves, les deux siles et trémie de descente du vide-poubelles, local à poubelles, les locaux des compteurs



F 253976

Troisième feuillet double.

Handwritten signature and the number 7.

de l'eau, du gaz et de l'électricité, le local pour la chaufferie, l'emplacement pour le réservoir à mazout de huit mille litres, un water-closet et un lave-mains destinés au personnel ouvrier, une cave pour matériel et la cave numéro 1 à matériaux.

Le local buanderie et séchoir avec dégagement d'accès.

La conciergerie comprenant hall, salle de séjour, salle de bain, cuisine, escalier à vis vers rez-de-chaussée et une cave.

B. Des parties privatives :

Huit grandes caves à provisions numérotées de 1 à 8 et trois petites caves à matériaux numérotées 2, 3 et 4.

Ces caves sont destinées à dépendre de la partie privative d'un appartement de l'immeuble.

Une cave n'a pas de quotité dans les parties communes indépendante des quotités dans ces parties communes qui sont les accessoires de l'appartement dont la ou les caves constituent une dépendance.

Les aliénations de caves ne sont permises qu'entre appartements. Les aliénations de caves constituant des mutations immobilières doivent être constatées par acte notarié, qui sera transcrit au bureau des hypothèques.

Nul ne peut être propriétaire d'une cave s'il n'est pas propriétaire d'un appartement de l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location, concédée en jouissance ou appartenir en jouissance qu'à une personne occupant un appartement de l'immeuble.

Au niveau du rez-de-chaussée, on remarque :

A. Des parties communes : L'entrée, le hall commun avec tableau et parlophone, le hall commun, refend ascenseur et escalier avec l'emplacement de onze boîtes aux lettres, le local pour voitures d'enfants, vélos et paquets destinés uniquement aux copropriétaires, la cage d'escalier, l'ascenseur commun et de service avec hall commun, le passage du vide-poubelles.

La conciergerie comprenant loge, chambre à coucher et arrivée de l'escalier à vis.

Entrée rue Félix Delhasse : servitude de passage gratuite et perpétuelle est créée pour accès vers parking et ascenseur de service ainsi que vers les sous-sols au moyen d'une trappe.

B. Des parties privatives :

L'appartement R, côté avenue de la Jonction, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : Bureau ou cabinet, salle d'attente, water-closet, box et escalier à vis; ~~aux sous-sols une petite cave~~

- en copropriété et indivision forcée : les quatre cents/dix millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.

Surface privative : septante-trois mètres carrés envi-

ron.

Trois garages numérotés 1, 2 et 3, côté rue Félix Delhasse, comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive : Le garage proprement dit avec sa porte d'entrée.
- en copropriété et indivision forcée : les cent trente/dix millièmes des parties communes, dont le terrain.

Un grand parking avec emplacement pour quatre voitures avec servitude d'accès; ces emplacements sont bien délimités et numérotés 1, 2, 3 et 4.

Chacun de ces emplacements possède en copropriété et indivision forcée quarante/dix millièmes des parties communes, dont le terrain.

Aucun garage ou emplacement de parking ne peut être vendu à des personnes non propriétaires d'appartement dans l'immeuble.

Un garage ou un emplacement pour voiture ne peut être donné en location, concédé en jouissance ou appartenir en jouissance qu'à une personne occupant un appartement de l'immeuble.

Surface privative du garage numéro 1 : vingt-quatre mètres carrés trente-neuf décimètres carrés.

Surface privative du garage numéro 2 : vingt et un mètres carrés trente-trois décimètres carrés.

Surface privative du garage numéro 3 : vingt-quatre mètres carrés soixante-deux décimètres carrés.

Au niveau des premier, deuxième, troisième et quatrième étages, on remarque :

A. Des parties communes à chacun de ces étages : Hall commun, arrivée de l'escalier, dégagement de service, ascenseur commun et ascenseur de service, vide-poubelles, cheminées de ventilation et de fumée, cour intérieure.

B. Des parties privatives :

Deux appartements par niveau :

- A l'angle de l'avenue de la Jonction et de la rue Félix Delhasse, les appartements sont dénommés A 1, A 2, A 3 et A 4;

- Côté rue Félix Delhasse, les appartements sont dénommés B 1, B 2, B 3 et B 4.

Chacun des appartements du type A comporte :

- en propriété privative et exclusive : Hall, vestiaire avec water-closet, vers l'avenue de la Jonction salle à manger avec grande terrasse, salon, cuisine équipée avec office et terrasse, hall privé, lingerie ou chambre numéro 4, vers la rue Félix Delhasse trois chambres, salle de bain installée; aux sous-sols : une grande cave.

- en copropriété et indivision forcée : les treize cents/dix millièmes des parties communes, dont le terrain.

Surface privative pour chacun des appartements du type A : deux cent vingt-huit mètres carrés quatre-vingt-cinq décimètres carrés environ.

Chacun des appartements du type B comporte :

- en propriété privative et exclusive : Hall, vestiaire avec toilette, living avec terrasse, cuisine équipée, salle de bain installée, deux chambres; aux sous-sols : grande cave pour chacun des appartements B 1, B 2 et B 3 et deux petites caves pour l'appartement B 4.

- en copropriété et indivision forcée : les cinq cents/dix millièmes des parties communes, dont le terrain.

Surface privative pour chacun des appartements du type B : quatre-vingt-huit mètres carrés environ.

Au cinquième étage, on remarque :

A. Des parties communes : Hall commun, arrivée de l'escalier, ascenseur commun et ascenseur de service, vide-poubelles, cheminées de ventilation et de fumée, cour intérieure.

B. Des parties privatives :

L'appartement du cinquième étage dénommé C comporte :

- en propriété privative et exclusive : Hall privé avec lingerie, vers l'avenue de la Jonction salle à manger avec grande terrasse, salon, hall privé, vestiaire, hall de nuit, vers la rue Félix Delhasse petit salon, trois chambres dont une avec terrasse et salle de bain installée, salle de bain installée, entrée de service, chambre de bonne avec salle de bain installée, ascenseur privé, cuisine avec office et terrasse; aux sous-sols : la grande cave numéro 8/1 partie de la toiture indiquée au plan et serre.

Observation étant faite que le surplus de la toiture constitue une partie commune.

- en copropriété et indivision forcée : les dix-huit cent cinquante/dix millièmes des parties communes, dont le terrain.

En général, tout ce qui n'est pas expressément prévu comme parties privatives, est compris dans les parties communes, savoir : les constructions servant à abriter les moteurs des ascenseurs, les cheminées, les bouches d'aéras, les gaines, gouttières, descentes et réservoirs d'eau.

Il est toujours permis de réunir les deux appartements d'un même niveau en un seul appartement, de réunir deux appartements de niveaux différents mais se touchant par plancher et par plafond, en les réunissant par un ou des escaliers privés intérieurs; de détacher un local d'un appartement d'un même niveau pour le joindre à l'appartement voisin.

Après avoir apperté ces modifications, il est permis d'en revenir à la conception première.

Ces travaux ne peuvent en aucun cas et pour quelque raison que ce soit modifier l'aspect extérieur de la façade.

Les travaux modificatifs devront être effectués sous la surveillance et la direction de l'architecte de l'immeuble.



E 253977

Quatrième feuillet double.

et une petite cave;... Renvoi approuvé.

Handwritten signature and initials.

ble ou, à son défaut, d'un architecte agréé par l'assemblée générale. Les honoraires de l'architecte seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Les travaux devront être exécutés de manière à troubler la jouissance dans la moindre mesure.

Les plans numérotés de 1 à 5 dont la description vient d'être donnée ont été signés ne varietur par Mademoiselle Marcelle Noppe et par nous notaire, et ils demeureront ci-annexés.

V. Division juridique de l'immeuble.

La comparante déclare diviser l'immeuble projeté comme il est dit ci-avant.

Cette volonté ainsi exprimée opère la création juridique des appartements avec leurs dépendances privatives, caves, garages et des emplacements pour voitures.

Cette création n'enlève rien au pouvoir modificateur stipulé ci-dessus.

Par suite de la création juridique des éléments privatifs ci-dessus, naît ipso facto la création juridique des dix mille/dix millièmes des parties communes accessoires de ces parties privatives avec leur attribution comme il est relaté ci-avant et sous réserve des modifications permises et prévues ci-avant.

VI. Mode de réalisation.

L'opération se réalisera comme suit :

1° Mademoiselle lèvera les options qu'elle possède sur le terrain à concurrence du nombre de dix millièmes accessoires à l'appartement et aux locaux dont l'acquéreur désire être propriétaire.

Les propriétaires du terrain vendront à cet acquéreur ce nombre de dix millièmes du terrain et par la même occasion Mademoiselle renoncera au profit de cet acquéreur au droit d'accession dans la mesure où ce droit intéresse l'appartement et les locaux désirés par l'acquéreur.

2° Mademoiselle vendra ensuite à son amateur l'appartement et les locaux que celui-ci désire.

Mais cette vente portera sur ces appartement et locaux, non compris le parachèvement privatif, ou si celui-ci était déjà partiellement réalisé, sur l'existence immobilière de l'appartement et des locaux, mais sans le parachèvement qui resterait à réaliser.

La surveillance et la direction du parachèvement privatif seront confiés à l'architecte de l'immeuble. Les honoraires sont à charge de la constructrice, sauf en ce qui concerne mes modifications éventuelles qui seraient demandées par les acquéreurs.

VII. Conditions de vente.

1. Les ventes auront lieu sous les conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et d'accomplir ponctuellement, sous peine de résolution de la vente et de dommages-intérêts.

2. Les différents appartements et autres parties de l'immeuble sont vendus suivant les divisions opérées ci-avant, sous réserve des modifications apportées et qui devront être déterminées dans l'acte de base.

3. Les acquéreurs seront propriétaires des parties de l'immeuble acquises par eux par le seul fait de la vente. Ils en auront la jouissance et seront redevables des charges quelconques à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

4. Les acquéreurs qui n'auront pas soldé le prix de l'appartement ou autre local acheté par eux, et ce, au moment de l'entrée en jouissance, seront tenus, pendant toute la durée du crédit ainsi consenti, à ne pas modifier ni changer la destination primitive de l'appartement ou de tout autre local privatif, ni la distribution envisagée par les plans. Ils seront spécialement tenus à un bon entretien de toutes les parties de ces locaux afin de ne diminuer en rien la valeur du gage.

5. Les acquéreurs pourront, avant le paiement total du prix convenu et l'accomplissement de toutes les obligations auxquelles ils seraient tenus, affecter en hypothèque tout ou partie des biens acquis par eux, en garantie et sûreté d'une opération de prêt ou d'ouverture de crédit, mais seulement aux conditions suivantes :

a) les fonds provenant de l'opération devront, en tout premier lieu, être affectés au paiement intégral du prix ou du solde du prix restant dû à la venderesse, à laquelle il sera donné délégation, de sorte que la somme empruntée sera versée à la constructrice au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

b) le montant net de la somme empruntée devra être suffisant pour couvrir la venderesse du solde du prix restant dû au moment où la délégation lui est accordée.

Moyennant ce, la venderesse consentira à renoncer à son privilège, à son inscription prise d'office et à l'action résolutoire au profit du bailleur de fonds.

6. Les acquéreurs pourront, soit par eux-mêmes, soit par le truchement de leur architecte, suivre l'exécution des travaux, exercer un contrôle permanent et formuler toutes observations qu'ils jugeraient utile de présenter.

Celles-ci devront être faites par écrit dans les huit jours de la survenance des faits.

VIII. Prix - Règlement.

1) Le prix de vente est forfaitaire. Toutefois, les acquéreurs sont tenus d'intervenir dans les majorations éventuelles du prix de la main-d'oeuvre et des matériaux de construction décrétées en cours de construction, par des prescriptions légales. Il sera tenu compte de leur inciden-



E 253078

Cinquième
feuillet
double.

Handwritten signature and initials

ce sur les frais généraux.

Les paiements s'effectueront par acomptes exigibles suivant l'état d'avancement des travaux et des approvisionnements constitués en ateliers ou sur chantier suivant les étapes prévues au cahier des charges régissant l'entreprise. Les étapes de paiements sont considérées comme approximatives et ceux-ci doivent être effectués nonobstant les réserves éventuellement formulées par le client. Ces paiements seront révisés en fonction des modifications de salaires. Chaque paiement mensuel sera révisé en raison de la modification des salaires et charges sociales, ainsi que de l'index des prix de gros, selon la formule suivante :

$$p = P \left(0,6 \frac{S}{S} + 0,4 \frac{I}{I} \right)$$

dans laquelle :

P = montant de l'état d'avancement établi sur base du contrat.

p - même montant réajusté.

S = salaire horaire moyen en vigueur au premier juin mil neuf cent soixante-quatre.

s = salaire horaire moyen en vigueur le premier jour du mois pour lequel l'état d'avancement a été établi.

Par salaire horaire moyen, on entend la somme de :

La moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvre fixée par la Commission Paritaire Nationale de l'Industrie et de la Construction, pour la catégorie correspondante au lieu où est situé le chantier d'entreprise, et les charges sociales et assurances correspondantes calculées sur la base du pourcentage global admis par le Ministère des Travaux Publics.

I et i = sont les valeurs de l'index général des prix de gros (base 36/37/38) établi mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques et des Classes Moyennes se rapportant :

I : au premier juin mil neuf cent soixante-quatre.

i : au mois précédant celui pour lequel l'état d'avancement a été dressé.

2) Les acquéreurs seront tenus d'effectuer tous les paiements en bonnes et valables espèces ayant cours légal en Belgique, en mains et en la demeure de la venderesse. Les appels de fonds seront faits conformément aux conventions intervenues.

Si l'ouvrage est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues d'une manière solidaire et indivisible, relativement aux sommes dues, en exécution des conventions intervenues. Dans le cas où la constructrice doit engager une action judiciaire pour obtenir le paiement de toute ou d'une partie d'une facture, les acquéreurs devront, par le seul fait de la signification de l'exploit

introdutif d'instance, et en compensation des frais non portés dans les dépens, une indemnité forfaitaire égale à quinze pour cent du montant restant dû lors de la signification dudit exploit, sans que cette indemnité puisse être inférieure à mille francs, étant entendu toutefois que la pénalité stipulée n'est applicable qu'au plaideur reconnu téméraire par le tribunal.

Les époques de paiement fixées sont toujours approximatives et il ne pourra être opposé à la construction l'inachèvement de détails d'un corps de métier pour refuser le paiement correspondant.

Il devra être donné suite aux demandes de paiement dans les huit jours de leur remise à l'acquéreur.

A défaut de paiement à l'échéance, le montant du prix devenu exigible, sera de plein droit productif d'un intérêt, net de tous impôts présents ou futurs, au taux de huit francs cinquante centimes pour cent l'an.

En outre, à défaut de paiement, après un commandement par huissier resté infructueux pendant trente jours, le solde du prix deviendra de plein droit, exigible, par l'effet de ce commandement et sera productif d'un intérêt net de tous impôts présents ou futurs, au taux de huit francs cinquante centimes pour cent l'an, à compter du jour de la signification du commandement jusqu'au jour du paiement. Dans ce cas, la venderesse aura le droit, sans préjudice à l'action résolutoire et à l'action personnelle, de faire vendre les biens faisant l'objet du contrat avec l'acquéreur défaillant, sur voie parée, conformément aux articles 90 et suivants de la loi du quinze août mil huit cent cinquante-quatre sur l'expropriation forcée.

Dans tous les cas d'exécution forcée, l'acquéreur défaillant sera tenu de payer des dommages-intérêts dont le montant ne pourra être inférieur au montant total des sommes déjà versées, et ce, avec un minimum de trente pour cent.

Tous les retards dans les paiements aux époques convenues pourront être ajoutés au délai d'exécution des travaux de parachèvement des parties privatives, sans préjudice des intérêts de retard, ainsi qu'il est prévu ci-avant.

IX. Délai d'achèvement des travaux.

Les travaux aux parties communes de l'immeuble, gros oeuvre et parachèvement, devront être terminés à l'achèvement privatif du dernier appartement.

Un délai d'achèvement des parties privatives, dans les ventes dites " clefs sur porte ", c'est-à-dire celles comprenant le parachèvement des parties privatives, peut être stipulé dans le contrat de vente pour chaque cas séparément.

Si, après la signature de la convention de vente,

l'exécution de travaux supplémentaires ou modificatifs aux parties privatives de l'un ou de l'autre appartement était demandée, les stipulations relatives aux délais d'achèvement deviendront caduques.

Les délais d'achèvement pourront être prolongés lorsque les travaux auront été totalement ou partiellement interrompus ou suspendus par suite de cas de force majeure ou de cas fortuits, parmi lesquels conventionnellement la grève la guerre, les troubles publics ou sociaux, les difficultés provoquées par le manque général de main-d'œuvre qualifiée dans le pays, les pluies persistantes, les gelées prolongées et d'une manière générale, tous autres éléments indépendants de la volonté des entrepreneurs.

Dans ces cas, les délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de ces événements ou circonstances, augmentés de huit jours par période d'interruption.

En cas de retard non justifié dans le délai d'achèvement, portant sur des travaux de la partie privative, dont l'inexécution empêche totalement l'exploitation ou l'habitabilité de ladite partie privative, la comparante devra payer aux acquéreurs, qui en auront formulé la demande, par simple lettre recommandée, une indemnité de retard correspondant à un intérêt calculé à raison de quatre francs cinquante centimes pour cent l'an depuis la date de la demande, sur le montant total des sommes déjà payées par eux, à valoir sur leur prix d'acquisition des constructions.

Toutes les installations en ordre de marche devront fonctionner lorsque les trois/quarts des appartements seront en état d'être livrés ou auront été livrés. Dès ce moment, les charges communes de ces installations incomberont aux copropriétaires.

Toutefois, les frais de chauffage des locaux seront à supporter par les acquéreurs, tel qu'il est exposé ci-après au chapitre XIV, paragraphe 4°.

X. Travaux en régie et travaux supplémentaires.

Les acheteurs peuvent demander, dans la mesure des possibilités résultant de l'avancement du chantier, et en tout état de cause, en même temps que l'établissement des accords, des modifications aux aménagements intérieurs de leur appartement. La constructrice est seule juge pour refuser d'exécuter des modifications aux plans et au cahier des charges. Ces modifications seront toujours commandées ou confirmées par écrit, étant précisé qu'une négligence éventuelle de l'acheteur à cet égard ne peut constituer dispense de paiement de la modification exécutée.

Par le fait d'une demande de modification, le propriétaire accepte automatiquement que les délais d'exécution soient prolongés en rapport avec la désorganisation relative du travail et des planings.

L'acquéreur désirant faire procéder à des modifications pendant le cours de la construction de l'immeuble, s'adressera à la comparante qui, si besoin était, ferait dresser des plans modificatifs par l'architecte, aux frais de l'acquéreur.

Le montant de ces modifications ou travaux supplémentaires pourra être récupéré pendant ou après les travaux, au loisir de la comparante.

Les honoraires de l'architecte et les frais relatifs à ces modifications, seront à charge de l'acquéreur qui les aura demandées.

Même en cas de forfait absolu, la comparante pourra apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur ou par son délégué ou son architecte, auquel ce pouvoir est expressément reconnu par d'autres voies de droit qu'un écrit.

Les travaux seront exécutés par la constructrice, par ses soins et sous sa responsabilité. Si un acquéreur se charge lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou d'une partie des travaux prévus, il devra indemniser la constructrice de toutes ses dépenses, de tous ses travaux. En tout état de cause, la suppression d'un travail commandé, soit partiellement, soit globalement, dans l'ensemble du forfait, ne peut se faire qu'avec l'accord de la constructrice.

Les copropriétaires assument l'entière responsabilité vis-à-vis des tiers et spécialement des voisins, des dommages qui sont inévitables, corollaires de l'exécution des travaux, si aucune faute ne peut être reprochée à la constructrice.

XI. Livraison et agrégation.

Lorsque les travaux de chaque appartement pris séparément ou des parties communes seront terminés, la constructrice provoquera une réunion sur les lieux, afin de procéder à la réception provisoire des travaux. Elle rédigera, séance tenante, un procès-verbal de réception en y consignant les observations et réserves qu'elle jugera convenables, l'architecte en étant juge. Ce procès-verbal sera signé séance tenante par le maître de l'ouvrage pour les parties privatives et par le syndic au nom des copropriétaires pour les parties communes.

La date de la réception provisoire est fixée par la constructrice.

Le procès-verbal qui sera dressé ne pourra comporter que de petits travaux mal exécutés ou devant encore être exécutés.

A défaut pour l'acquéreur d'assister ou de se faire représenter valablement à cette réception dans les quinze jours de la demande qui lui en aura été adressée, la réception provisoire sera censée obtenue depuis la fin de la

période de quinze jours précitée et sans réserve.

a) la réception provisoire des parties communes sera faite par l'architecte et signée, par le syndic au nom de l'ensemble des copropriétaires.

b) la réception des éléments privatifs s'effectuera en présence de l'acquéreur de ces éléments privatifs qui en fera l'agrément.

L'occupation d'un appartement vaut réception.

Trois mois après la date de la réception provisoire, les architectes provoqueront d'office une réunion en vue de procéder à la réception définitive.

c) La venderesse pourra s'opposer à toute prise de possession de l'appartement tant que l'acquéreur n'aura pas entièrement réglé son prix ni satisfait à toutes ses obligations.

XII. Mitoyennetés.

La comparante se réserve expressément la mitoyenneté des murs pignons et de clôture vers les propriétés voisines sur toute leur hauteur, épaisseur et profondeur.

Elle pourra percevoir à son seul profit le prix d'acquisition de cette mitoyenneté par des voisins sur sa simple quittance et sans intervention des copropriétaires de l'immeuble. Si jamais l'intervention de ces copropriétaires était nécessaire pour permettre à la comparante de toucher le prix de cession de cette mitoyenneté, cette intervention sera fournie par les intéressés gracieusement et à première demande. La comparante pourra également, le cas échéant, utiliser cette mitoyenneté pour elle-même ou des tiers de son choix, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires de l'immeuble.

Les droits que la comparante se réserve n'entraînent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité pour les murs dont s'agit qui demeureront au contraire aux risques, charges et périls des copropriétaires de l'immeuble.

XIII. Frais des ascenseurs.

Tous les frais de l'ascenseur commun, y compris les frais d'entretien, seront répartis entre tous les copropriétaires selon le tableau de répartition repris sous le Chapitre V, Section I, Article 43 du règlement de copropriété qui demeurera ci-annexé.

Ceux de l'ascenseur de service seront répartis comme charges communes entre tous les copropriétaires en proportion du nombre de dix millièmes possédés par eux dans les parties communes.

Ceux de l'ascenseur privé seront à la charge exclusive du propriétaire du cinquième étage.

XIV. Charges.

L'acquéreur doit :

1° supporter le paiement de toutes taxes de facture sur tous les éléments acquis par lui et qui n'ont pas subi la perception du droit de vente.

2° payer et supporter les frais de placement et raccordement des divers compteurs généraux, d'une part aux conduites-mères et, d'autre part, aux installations générales communes.

3° payer et supporter les frais de placement et de raccordement de ses compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité d'une part aux conduites établies par les administrations et compagnies distributrices et de l'autre à ses installations privées.

4° payer et supporter les frais de chauffage de ses locaux privés, même avant l'agrément; ce chauffage ayant pour effet d'assécher plus rapidement ceux-ci et d'en permettre un usage plus hygiénique, et d'éviter les dégâts causés par l'humidité régnant nécessairement dans les bâtiments nouvellement édifiés. Ces frais ne sont pas compris dans le forfait du prix de vente.

5° prêter son concours, quand il sera nécessaire, pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble et pour son raccordement aux égouts, eau, gaz, électricité, téléphone; s'il y a lieu conclusion d'un bail emphytéotique de nonante-neuf ans pour local destiné à recevoir le transformateur de courant électrique et la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ce transformateur pour l'immeuble ou les immeubles du voisinage, accomplir toutes formalités pour l'enquête de commodo et incommodo nécessitée par l'installation de tanks, brûleurs au mazout ou moteurs électriques utilisés dans l'immeuble et coetera.

Les acquéreurs devront donner mandat à ces fins.

XV. Assurances.

La comparante conclura les premières assurances nécessaires pour un montant suffisant et pour une durée de dix ans pour couvrir à tout moment, entièrement, les risques d'incendie, explosions, foudre, méfaits de l'électricité et plus généralement toutes les assurances qui sont obligatoires et contractées d'après le règlement de copropriété annexé au présent acte.

Ces contrats d'assurance couvriront les travaux tels qu'ils sont prévus au cahier des charges. Les propriétaires qui demandent des suppléments ou des améliorations devront assurer eux-mêmes la plus-value qui pourrait résulter des travaux ainsi exécutés, à une compagnie agréée par la constructrice ou le syndic.

Ces assurances devront être reprises par les copropriétaires pour le temps qui restera à courir.

XVI. Statut immobilier.

La comparante a établi un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble décrit au présent acte, dont elle a opéré la division comme il est mentionné ci-avant.

Le règlement général de copropriété oblige la comparante, propriétaire originaire de tous les éléments constitutifs de l'immeuble; il obligera également tous les successeurs, à tous titres, de la comparante.

Certaines dispositions de ce règlement de copropriété sont de statut réel et suivent, à ce titre, le fonds et sont opposables aux tiers par la transcription du présent acte. D'autres ont un caractère obligatoire et sont imposées aux successeurs à tous titres de la comparante, par voie de subrogation.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, y compris les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement général de copropriété a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé en variante par la comparante et nous notaire et demeurera ci-annexé.

XVII. Arbitrages.

Les parties conviennent, en cas de désaccord que n'auraient pas réglé des contacts directs, de se ranger selon l'importance des litiges, à l'avis du Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles ou du Juge de Paix compétent, qui pourront désigner pour juger les litiges deux arbitres : un juriste et un architecte ou expert.

Il est expressément entendu que le ou les arbitres sont désignés et donnent leur arrêt sans faculté de recours ni appel, et ce, uniquement sur l'objet des désaccords, ceci afin de réduire dans de notables proportions la durée de l'instance.

De même, il est expressément entendu qu'il entre dans les intentions des parties de ne pas soumettre de façon stricte les arbitres aux principes parfois trop rigides du droit, de leur donner une mission essentielle d'amicable composition, et ainsi, agissant avec souplesse par un sentiment d'équité, de contribuer avec pleine efficacité et rapidité à l'oeuvre de justice.

Les arbitres jugeront en équité.

Une date limite pour la clôture des débats et la remise de la sentence arbitrale sera prévue au compromis arbitral.

Les frais seront supportés par la partie perdante.

Approuvé la rature de quatre lignes nulles et de six mots nuls.

En corollaire à la précédente disposition, l'acheteur s'interdit particulièrement, en cas de contestation éventuelle, d'opérer de son chef des retenues sur les appels d'acomptes valablement lancés par la constructrice reconnaissant que les dispositions de paiement déterminées dans le cahier des charges lui assurant les garanties nécessaires

Frais de l'acte de base.

Tous les frais, droits et honoraires de l'acte de base et du règlement de copropriété constituent la première charge commune.

Cette charge sera répartie entre tous les copropriétaires des parties communes, au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux.

Ces frais s'élèvent à trois francs par dix millièmes.

Dispense d'inscription d'office.

Le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Certificat d'état civil.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de la comparante, au vu de pièces officielles requises par la loi.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, la comparante élit domicile en sa demeure sus-indiquée.

Réquisition de transcription.

La comparante requiert le notaire soussigné de faire transcrire au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble une expédition du présent acte et du règlement général de copropriété y annexé.

Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture faite, la comparante a signé avec le notaire.

(700.)

Le Receveur, [Signature]

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE DESTINE A REGIR UN IMMEUBLE DIVISE PAR APPARTEMENTS A ERIGER SUR UN TERRAIN SITUE A SAINT-GILLES-LEZ-BRUXELLES, A L'ANGLE DE L'AVENUE DE LA JONCTION, NUMERO 5, ET DE LA RUE FELIX DELHASSE, NUMERO 31, CONTENANT D'APRES TITRES TROIS ARES ONZE CENTIARES SOIXANTE DIXMILLIARES.

CHAPITRE I.
Exposé général.

Article 1.- Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis, paragraphe II, du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi comme 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 propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble; elles seront opposables aux tiers par le fait de cette transcription.

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur.

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 indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

Article 3.- Division.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants-droit et ayants-cause à quelque titre que ce soit.

CHAPITRE II.

Statut de l'immeuble.

Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.- Etat du droit d'accession immobilière.

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du



Premier
feuillet
double.

sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

Article 5.- Division de l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes répartis forfaitairement entre les diverses propriétés privatives d'après la valeur respective de celles-ci.

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

Rez-de-chaussée :

- L'appartement R comporte quatre cents / dix millièmes	400/10.000
- Les garages numéros 1, 2 et 3 comportent chacun cent trente/dix millièmes, soit ensemble trois cent nonante/dix millièmes	390/10.000
- Les emplacements pour voitures numéros 1, 2, 3 et 4 comportent chacun quarante/dix millièmes, soit ensemble cent soixante/dix millièmes	160/10.000

Premier, deuxième, troisième et quatrième étages :

- Chacun des appartements A 1; A 2, A 3 et A 4 comporte mille trois cents/dix millièmes, soit ensemble cinq mille deux cents/dix millièmes	5.200/10.000
- Chacun des appartements B 1, B 2, B 3 et B 4 comporte cinq cents/dix millièmes, soit ensemble deux mille/dix millièmes	2.000/10.000

Cinquième étage :

- L'appartement C comporte mille huit cent cinquante/dix millièmes	1.850/10.000
Ensemble : dix mille/dix millièmes	10.000/10.000

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles des appartements, dont elles constituent une dépendance privative.

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

Article 7.- Parties communes - Paragraphe 1.- Etendue de la copropriété commune.

Les parties communes de l'immeuble comportent tout d'abord le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et coetera), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture (à l'exception de la mitoyenneté extérieure des murs pignons et de clôture), les ornements extérieurs de la façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps, s'il y en a), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux ou servant à leur usage exclusif), trottoirs, grilles et soubassements.

L'entrée avec sa porte, les halls, les escaliers, l'ascenseur commun et l'ascenseur de service et leur machine-rie, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les minuteriers, les dégagements des sous-sols et ceux du rez-de-chaussée, ainsi que les locaux destinés au logement du concierge.

Le local destiné à recevoir les compteurs, les locaux pour le combustible, le local pour le chauffage avec les chaudières, boiler, accessoires et tuyauteries de distribution, les brûleurs et réservoirs à mazout.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

Toutes les couvertures, toitures et terrasses et leur étanchéité sont parties communes et leur entretien ainsi que les réparations éventuelles, sont à charge de la masse des copropriétaires, sauf la partie privative de la toiture accessible par le cinquième étage, dont l'entretien et les réparations sont à la charge exclusive du propriétaire du cinquième étage. Cependant, les terrasses à usage exclusif d'un appartement doivent être entretenues par le propriétaire de l'appartement, mais uniquement pour ce qui concerne les peintures, sauf celles donnant l'aspect général à l'immeuble, le revêtement (carrelage, et coetera) et, en général, pour les détériorations résultant de l'usage.

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 communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Paragraphe 2. Quotités dans les parties communes.

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition repris sous l'article 6 ci-avant.

Paragraphe 3. Toiture-terrasse - Facade de l'immeuble.

Ainsi qu'il est indiqué au plan numéro 3 annexé à l'acte de base, la toiture-terrasse surmontant l'immeuble est chose privative pour partie et commune pour l'autre; elle n'est pas accessible aux copropriétaires des appartements autres que le propriétaire du cinquième étage.

Article 8.- Situation juridique des parties communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, gre-

Deuxième
feuillet
double.

vées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartements et locaux dont elles sont l'accessoire, et pour les quotités leur attribuées.

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

Article 9.- Définition des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation, les hourdis, poutres, colonnes et solives qui sont parties communes, les cloisons intérieures non portantes, les pertes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bain, et coetera), 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 des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage (par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, des téléphones, et coetera).

Article 10.- Particularités de la jouissance des parties privatives.

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'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'avis et le consentement de la constructrice.

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

Il sera installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la téléphonie sans fil et la télévision et des

Troisième
feuillet
double.

tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation privée du même genre. Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes seront à charge de la communauté, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Article 11.- Des limites à la jouissance des parties privatives.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation de l'assemblée générale à la majorité des voix attachées à l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des quatre-cinquièmes des voix attachées à l'immeuble et avec accord de la constructrice.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des appliques lumineuses extérieures, des points lumineux et de toutes parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture et le nettoyage des façades.

Article 12.- Transformations.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer entre eux les appartements dont il sera propriétaire.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'armature en béton armé, les travaux ne pourront être exécutés que par la constructrice assistée de l'architecte de l'immeuble et de l'ingénieur, auteur des calculs de béton. Ces travaux et leurs honoraires seront payés par le propriétaire qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières:

CHAPITRE III.

Administration de l'immeuble.

Section I.- Assemblée générale.

Article 13.- Pouvoirs.

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

Article 14.- Validité de constitution de l'assemblée générale.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

Article 15.- Assemblées ordinaires et extraordinaires.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour, heure et lieu indiqués par le syndic. Sauf indication contraire de la part du syndic, qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après, pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un/cinquième des parties communes.

En cas d'inaction du syndic pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par le plus diligent des copropriétaires.

Section II.- Convocations.

Article 16.- Délais.

Les convocations sont faites quinze jours francs au moins par lettres recommandées, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Si une première assemblée ne réunit pas le minimum de copropriétaires prévu à l'article 21 ci-après, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai sera de huit jours francs, au moins, et de quinze jours francs au plus.

Article 17.- Ordre du jour.

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points 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, ensuite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire.

Le point libellé " Divers " ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile pour pouvoir être inséré dans la lettre de convocation.

Section III.- Composition de l'assemblée.

Article 18.- Mandat - Indivision des voix.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble, quel que soit le nombre des quotités possédés par chacun d'eux.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il aura droit d'y assister, avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, il peut valablement représenter un ou plusieurs copropriétaires, et voter en leur lieu et place s'il est porteur de procurations écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

Les copropriétaires pourront constituer un mandataire pour les représenter aux assemblées générales. 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 le mandat sera réputé inexistant.

A l'exception du syndic, 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 écrit d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

Si une portion de l'immeuble appartient à des propriétaires, soit indivis, soit différents pour la nue propriété et l'usufruit, ceux-ci devront tous être convoqués à l'assemblée générale, mais ils devront s'y faire représenter par un seul d'entre eux porteur d'une procuration écrite qui restera annexée au procès-verbal.

Faute d'avoir fait connaître au syndic tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue et au dernier propriétaire connu.

Section IV.- Présidence des assemblées.

Article 19.

La première assemblée sera présidée par le propriétaire possédant le plus grand nombre de dix millièmes dans les parties communes. Elle désignera, à la simple majorité des voix, parmi les copropriétaires, un président pour la durée qu'elle déterminera, mais ce terme ne pourra excéder trois ans. L'assemblée générale peut, en tout temps, révoquer le mandat du président. Le président sortant peut être réélu.

Article 20.- Feuille de présence.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée par les propriétaires présents ou représentés et certifiée exacte par le président de la réunion.

Quatrième
feuillet
double.

Section V.- Délibérations.

Article 21.- Quorum.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir au moins deux des copropriétaires représentant ensemble la moitié au moins du total des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée avec le même ordre du jour. Pour délibérer valablement, cette seconde assemblée devra réunir au moins la moitié des voix quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés. Les copropriétaires absents et non représentés ou défaillants seront censés être d'accord sur toutes les questions mises à l'ordre du jour.

Dans tous les cas prévus pour délibérer valablement, les décisions seront prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées, sauf les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent règlement général de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur.

Article 22.- Calcul des voix.

Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de parité des voix, la voix du président de l'assemblée est prépondérante.

Article 23.- Majorité.

1° Lorsque l'unanimité est requise, elle s'entend de l'unanimité des votants, sauf stipulation contraire.

2° Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix présentes ou représentées.

3° Celles relatives à des constructions, transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes, de même que celles intéressant l'harmonie des façades et l'accès à l'immeuble doivent réunir les quatre/cinquièmes des voix des votants.

Section VI.- Pouvoirs de l'assemblée générale.

Article 24.- Définition.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes, notamment :

- La nomination du syndic.
- La désignation d'un architecte (en cas de décès de l'architecte attitré).
- La désignation d'un conseiller technique (en cas de décès de la constructrice).
- La fixation des traitements, rémunérations, indemnités.
- L'approbation des comptes du syndic.
- Le vote du budget des recettes et dépenses relatives aux choses communes.

Article 25.- Contrôle du compte de gestion - Provision.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Le président a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en faisant ses propositions.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, dont le solde débiteur éventuel devra être payé au syndic dans les huit jours.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les frais divers d'entretien de l'immeuble sont payés provisionnellement au syndic sur présentation par lui d'une estimation des dépenses calculées au plus juste prix.

Article 26.- Procès-verbaux - Registre.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial certifié conforme par le syndic.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence du syndic qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

Une copie du procès-verbal de chaque assemblée devra être envoyée par le syndic à tous les copropriétaires dans la huitaine qui suit l'assemblée.

Article 27.- Autre mode de consultation.

Dans le but d'éviter les pertes de temps et la multiplication des assemblées, le syndic peut solliciter l'accord des copropriétaires par écrit. La décision est dans ce cas acquise si le nombre des réponses favorables correspond à la majorité requise à l'assemblée générale en supposant tous les copropriétaires présents.

Le syndic ne peut agir de cette façon que pour des questions d'entretien ou d'administration courantes ne présentant pas de caractère de gravité.

Par écrit recommandé adressé au syndic, un seul copropriétaire peut s'opposer à ce mode de consultation et exiger qu'elle ait lieu dans le cadre des assemblées comme défini plus haut.

CHAPITRE IV.

Section I.- Syndic ou gérant.

Article 28.- Nomination.

Il est fait appel par l'assemblée générale à la simple majorité des voix, pour une durée à déterminer, aux services d'un syndic ou gérant chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Le premier syndic sera nommé par la constructrice.

Article 29.- Attributions.

Cinquième
feuillet
double

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, et ce qui en découle, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central et de tous autres appareils communs. Il surveille le concierge, donne les ordres nécessaires au concierge, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et 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.

Il est chargé des recettes qui proviendraient des choses communes.

Article 30.- Mandat.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, gaz et électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et coetera.

Le syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble, et ce, comme mandataire unique.

Toutefois, il doit s'en référer à l'assemblée pour toute proposition, litige, circonstances nouvelles de toutes sortes, de nature à amener un changement notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires, pour l'affaire en cours.

Article 31.- Constructrice et architecte.

Le syndic se mettra en relation avec ceux-ci chaque fois que cela est nécessaire. Les frais et honoraires de leurs prestations seront à charge de la communauté.

Article 32.- Défense de l'intérêt des copropriétaires.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. En justice, il représente l'immeuble dans son ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Toutefois, pour les actions pétitoires, il devra être couvert par un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, sans avoir pour cela à en justifier à l'égard des tiers. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 33.- Comptabilité.

Le syndic 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.

L'assemblée peut décider la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et

au remplacement de l'appareillage.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonctions pour assigner en paiement le propriétaire en défaut. Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de sept pour cent l'an net 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 est donné en location par le défaillant, celui-ci délègue au syndic par le seul fait d'être propriétaire et d'avoir, de ce fait, accepté le présent règlement de copropriété, le droit de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes. Cette délégation n'aura d'effets que si le défaillant est en retard de payer pendant plus de quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée à la poste.

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

Article 34.- Arbitrage de litiges.

Le syndic est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble. La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit l'affaire et lui demande de convoquer, chez lui, une réunion de conciliation.

Le syndic donne son avis dans le plus court délai possible. Cette intervention est gratuite. En cas de non-acceptation par une ou plusieurs parties, il soumet le litige à un autre arbitre désigné, à sa requête, par le Juge de Paix du Canton. Les frais sont supportés par la partie perdante.

Article 35.- Remplacement du syndic.

Si le syndic est absent, défaillant ou se récuse, le président en fait les fonctions, et, à son défaut, le copropriétaire détenteur du plus grand nombre de tantièmes en fait fonctions; en cas d'égalité de tantièmes, la fonction en est dévolue au plus âgé.

Section II.- Concierge.

Article 36.-

Un concierge sera affecté au service du bâtiment. Il sera choisi par le syndic; l'assemblée générale fixera ses rémunérations. La constructrice se réserve toutefois le droit de désigner le premier concierge. Il sera engagé et payé au mois et pourra être congédié par le syndic.

Les remarques ou doléances au sujet du concierge se-

Sixième
feuillet
double.

ront adressées au syndic qui, seul, fera les observations ou réprimandes.

La rémunération du concierge, ainsi que les autres détails le concernant, feront l'objet d'une convention écrite.

Il ne pourra être engagé que sous la condition de pouvoir être congédié par le syndic en le prévenant un mois à l'avance par lettre recommandée ou tout au moins dans le délai minimum autorisé par la loi. Il ne pourra lui-même renoncer à son emploi qu'en prévenant le syndic dans les mêmes formes et délais.

Article 37.- Service du concierge.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté les communs, les entrées des caves et dégagements, ainsi que les trottoirs.
2. Evacuer les ordures ménagères.
3. Recevoir les paquets et commissions.
4. Fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.
5. Faire visiter les appartements à vendre et à louer.
6. Surveiller et entretenir le chauffage central et le niveau d'eau chaude et le chauffage eau chaude.
7. Faire les petites réparations d'entretien.
8. Surveiller les entrées et sorties.
9. Prendre toutes précautions nécessaires à la protection contre le gel et autres accidents, des compteurs, canalisations et toutes installations en général dont l'entretien et la surveillance lui incombent.
10. Il devra prévenir sans aucun retard, le syndic ou à son défaut, le propriétaire possédant le plus grand nombre de tantièmes dans les parties communes, de tout accident qui se produirait pouvant nuire à l'immeuble et de toutes dégradations ou incidents dont il aurait connaissance, de manière que toutes mesures puissent être prises immédiatement.
11. En général, faire tout ce que le syndic lui commande pour le service général de l'immeuble.

Article 38.- Avantages.

Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté; son salaire sera fixé par l'assemblée et pour la première fois par la constructrice.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du syndic.

Article 39.- Congé.

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée le décide.

A défaut de syndic, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires agissant en vertu d'une procuration de ceux-ci.

Article 40.- Devoirs.

Le concierge exécutera son service avec tous les égards dus aux copropriétaires. La loge ne pourra être abandonnée à aucun moment pendant les heures de service normal, de façon à pouvoir toujours répondre immédiatement aux appels téléphoniques provenant éventuellement des appartements, ainsi qu'aux autres sonneries d'appel; les heures de service normal seront fixées par le gérant.

Le concierge ne pourra se faire remplacer, même pour la période des congés payés, sans que son remplaçant ait été présenté au syndic et agréé par lui ou à son défaut par le propriétaire possédant le plus grand nombre de tantièmes dans les parties communes. L'indemnité à allouer au remplaçant sera déterminée par le syndic.

Les dépenses faites pour l'entretien de l'immeuble telles qu'achats de balais et autres, ne seront engagées qu'après l'avis du syndic qui remboursera immédiatement ces dépenses sur présentation des factures acquittées.

Toutes les charges entraînées par la présence du concierge et de ses aides éventuels pour le service de l'immeuble, font partie des charges communes et sont réparties comme telles.

Article 41.- Obligations - Interdictions.

Il est strictement interdit au concierge, sous peine de révocation, d'exécuter des travaux autres que ceux que comporte le service général de l'immeuble, comme il a été dit ci-dessus. Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privées.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni aucun métier étranger au service de l'immeuble; mais il est autorisé à faire des travaux pour les propriétaires, comme salarié horaire.

Le syndic, dûment habilité, à cette fin par l'assemblée générale, décide si le concierge doit s'adjoindre un ou des aides pour l'accomplissement de son service et dans quelles conditions.

CHAPITRE V.

Organisation du statut immobilier.

Section I.- Répartition des frais d'entretien et réparations et des charges et recettes communes.

Article 42.- Principes.

Normalement toutes les charges d'entretien et de conservation des choses communes seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun d'eux dans les parties communes.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception, autres que celles qui seront établies ci-après.

Article 43.- Composition.

Septième
feuillet
double.

Il existe différentes sortes de charges communes :
A. Les charges communes générales exposées dans l'intérêt de tous les copropriétaires et réparties en dix millièmes.

Elles comprennent :

1) l'entretien de la partie commune de la toiture et des parties communes générales (fondations, colonnes soutenant l'immeuble tout entier, descentes des eaux pluviales, égouts desservant l'immeuble tout entier).

2) la rétribution du syndic.

3) les primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous comme par exemple : les primes d'assurance-incendie, responsabilité du bâtiment, responsabilité concierge.

Les premières assurances nécessaires seront conclues par la constructrice pour un montant suffisant et pour une durée de dix ans auprès de la Compagnie Belge d'Assurances Générales, à Bruxelles, rue de la Fiancée, 14.

4) l'électricité, le gaz et l'eau de la ville pour les parties communes, sauf ce qui sera dit ci-après sub B.

5) le salaire du concierge et les versements légaux à la Sécurité Sociale.

6) les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles et produits d'entretien et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

B. Les charges communes particulières aux appartements, sauf le cinquième étage, consistant en la peinture, la consommation d'électricité et le chauffage de la cage d'escalier du rez-de-chaussée jusqu'au cinquième étage.

Ces charges sont réparties comme suit en millièmes :

- pour l'appartement R du rez-de-chaussée :	40/1.000
- pour l'appartement 1 A du premier étage :	180/1.000
- pour l'appartement 1 B du premier étage :	60/1.000
- pour l'appartement 2 A du deuxième étage :	180/1.000
- pour l'appartement 2 B du deuxième étage :	60/1.000
- pour l'appartement 3 A du troisième étage :	180/1.000
- pour l'appartement 3 B du troisième étage :	60/1.000
- pour l'appartement 4 A du quatrième étage :	180/1.000
- pour l'appartement 4 B du quatrième étage :	60/1.000
Total : mille/millièmes	1.000/1.000

Toutefois le propriétaire, occupant ou usufruitier de l'appartement devra intervenir dans ces charges communes particulières, au cas où il ferait un usage constant de la cage d'escalier, électricité et chauffage compris.

En cas de doute sur le point de savoir si une dépense est d'intérêt général ou non, la question sera tranchée souverainement par Monsieur le Juge de Paix de la situation de l'immeuble, agissant en amiable compositeur, sur requête du syndic spécialement habilité à cette fin.

De façon générale, une dépense ne pourra être engagée que si elle est décidée par une assemblée générale limitée aux copropriétaires qui seront appelés à la supporter, réunie et délibérant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le présent règlement.

Chauffage. - Le coût du chauffage est réparti suivant des principes établis à l'article 77 ci-après.

Ascenseurs. - Pour ce qui concerne les questions relatives aux frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement des ascenseurs et de tous leurs accessoires, ainsi que l'assurance responsabilité civile, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges sera répartie comme suit :

A. En ce qui concerne l'ascenseur de service, entre les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes.

B. En ce qui concerne l'ascenseur commun, en millièmes, savoir :

- pour l'appartement 1 A du premier étage :	70/1.000
- pour l'appartement 1 B du premier étage :	30/1.000
- pour l'appartement 2 A du deuxième étage :	175/1.000
- pour l'appartement 2 B du deuxième étage :	75/1.000
- pour l'appartement 3 A du troisième étage :	210/1.000
- pour l'appartement 3 B du troisième étage :	90/1.000
- pour l'appartement 4 A du quatrième étage :	245/1.000
- pour l'appartement 4 B du quatrième étage :	105/1.000
Total : mille/millièmes	1.000/1.000

Ce tableau a été établi en partant du principe que le bâtiment comprend cinq étages à usage d'appartements, le cinquième étage ayant son ascenseur privé dont il a la charge exclusive.

Tous les niveaux sont desservis par l'ascenseur commun et l'ascenseur de service; s'il ne devait plus en être ainsi, le tableau de répartition des dépenses afférentes aux ascenseurs sera modifié en conséquence, et ce, notamment dans le cas où l'un des appartements serait affecté à usage de bureaux, cabinet de consultations ou autre dans les limites de ce qui est indiqué d'autre part (article 79).

Article 44. - Répartition des réparations.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables. Ces réparations et travaux seront supportés par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes.

Article 45. - Réparations urgentes.

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

Article 46. - Réparations indispensables mais non ur-

Huitième
et dernier
feuillet
double.

gentes.

Ces réparations seront décidées par l'assemblée générale convoquée à cet effet. L'entretien des façades et de la peinture est compris dans celles-ci.

Article 47.- Réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un/quarter de l'immeuble et ils seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des propriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les trois/quarters des voix de l'immeuble, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage ou eau chaude ou à la plomberie peut être votée à une majorité des quatre/cinquièmes des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

Article 48.-

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes, il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutées aux parties communes seront à charge des copropriétaires.

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

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'im-

meuble.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charges extérieur, avec accès des ouvriers par échelles et tour.

Les emplacements pour entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui; les matériaux seront déposés de préférence dans le dégagement des caves. Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, tous frais à charge du propriétaire dont question.

Article 49.- Impôts.

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 50.- Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité.

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.

Article 51.- Frais communs à charge d'un seul.

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes, devra supporter seul cette augmentation.

Article 52.- Recettes communes.

Des recettes éventuelles provenant des parties communes, seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Article 53.- Consommations individuelles.

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.

Section II.- Assurances et reconstruction - Fin de l'indivision.

Article 54.- De la responsabilité en général.

La responsabilité pouvant naître tant du chef des parties privatives que de celui des parties communes de l'immeuble, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques, sera supportée par tous les copropriétaires, au prorata du nombre de parts de chacun.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le

tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-après :

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients sus-indiqués (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par la constructrice auprès de ladite Compagnie d'Assurances Générales, au mieux des intérêts des copropriétaires, ceux-ci lui rembourseront les primes payées par elle au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi la constructrice ou le syndic pourra de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Article 55.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"Le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

"Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège en Belgique.

"Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

"Les frais et redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

"Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre tous occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel et notamment du chef des articles 1386, 1719, 3° et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

"Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur."

Article 56.- Des risques d'incendie, de tempête, des dommages causés par la foudre avec ou sans incendie, de toutes explosions de dommages causés par l'électricité et à l'installation électrique, le gaz et la vapeur, ainsi que des recours de tiers-voisins pour communication d'incendie, de dommages autres que ceux d'incendie causés par la chute d'un avion, de chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition et de pompiers, bâtiment assuré en valeur à neuf et fondations exclues.-

Ces risques seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, dont les assureurs-souscripteurs renonceront à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les compagnies d'assurances conserveraient le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

La première police sera souscrite pour une durée de dix ans par la constructrice, agissant en sa qualité de maître de l'ouvrage ou par le premier syndic.

Article 57.- De la responsabilité civile tiers (immeuble - ascenseur - bris de glace - dégâts des eaux).

Le syndic ou la constructrice souscrira également, pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance couvrant la responsabilité des copropriétaires

et de leur personnel pour les accidents et/ou dommages causés aux copropriétaires, aux occupants permanents ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble;
- soit de l'usage des ascenseurs, soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de tuiles, de cheminées, et coetera) ou de l'un d'eux.

Dans le cadre des dispositions de l'article 54 ci-avant, le syndic ou la constructrice souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux" pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, des cheneaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, y compris ceux du chauffage central, ainsi que les dégâts par infiltration d'eau de pluie au travers des toitures, plates-formes et ciels vitrés.

Ces contrats acteront la renonciation à tous recours contre les occupants de l'immeuble à quelque titre que ce soit.

Article 58.- Assurance "accident concierge".

Enfin, un contrat d'assurances devra aussi être contracté dans les mêmes conditions, par le syndic ou la constructrice, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir au concierge, à ses aides et en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble, en raison de fautes ou d'imprudences commises par le personnel d'entretien, dans les limites de ses fonctions.

Article 59.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la simple majorité des voix.

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

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

Article 60.- Cas d'un sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions du conseil de gérance et seront déposées en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par ledit conseil.

A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou aux copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 61.- De l'utilisation des indemnités.

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 recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, 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 leurs parts 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 réception dans ce délai.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que la totalité des copropriétaires se soit acquittée du montant de la somme due, à verser à un compte spécial du syndic.

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 décision de reconstruire, seraient tenus, par priorité, de céder tous leurs droits dans l'immeuble aux autres

copropriétaires, ou, si tous ne désiraient pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande. Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois, à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic, pour information. A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, serait 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.

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 ou partagées ou licitées.

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

Article 62.- Des assurances particulières.

A.- Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient 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

la même compagnie, 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 pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 63.- Destruction de l'immeuble - Vétusté - Fin de l'indivision.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, par toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore, dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore, celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore, dans l'hypothèse d'une destruction totale de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

CHAPITRE VI.

Règlement d'ordre intérieur.

Article 64.- Portée - Modification.

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 leur date au livre des procès-verbaux des assemblées et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de gérance", tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifi-

cations.

En cas d'aliénation d'une portion 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 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 65.- Ensemble à obtenir.

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

Quant aux garnitures des fenêtres de la façade principale, celles-ci devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple la peinture, devront être effectués par le syndic ou la constructrice sur décision de l'assemblée des copropriétaires, prise à la majorité simple des voix, de manière à conserver au bâtiment sa tenue de bon soin et entretien.

Il en est ainsi entre autres, pour les châssis, garde-corps et volets, les façades en pierres ou autres, les portes d'entrée privatives sur leurs faces parties communes, et tout ce qui, en un mot, est visible extérieurement de la partie privative, mais qui intéresse celle-ci.

Les frais seront répartis par le syndic au prorata des quotités, de la même façon que s'il s'agissait d'un travail intéressant les parties communes.

La règle ci-dessus est édictée avec le souci de donner à l'immeuble une tenue de bon soin et d'entretien uniforme. Sont exclus de ce qui précède et concernent exclusivement les propriétaires, les entretiens mécaniques, serrures, charnières, et coetera.

Article 66.- Ramonage des cheminées.

Le syndic fera ramoner les cheminées et chaudières au printemps de chaque année par un ramoneur juré. Les frais seront à charge de la communauté.

Section II.- Aspect.

Article 67.-

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades, aux balcons ou sur les terrasses, ni enseigne, réclame, garde-manger, linge ou tout autre objet.

Section III.- Ordre intérieur.

Article 68.-

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

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

Article 69.-

Il ne pourra être fait, au profit des locaux privés, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

Les propriétaires, locataires ou occupants doivent obligatoirement faire usage de la buanderie-séchoir pour la lessive et le séchage du linge, à l'exclusion de leurs locaux privés, tels que cuisine, salle de bain, et coetera.

Article 70.-

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.

Section IV.- Moralité - Tranquillité.

Article 71.- Obligations de bienséance.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi modéré d'instruments de musique, postes de téléphonie sans fil, télévision et pick-up est autorisé.

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 annihilant des parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les bureaux ou appartements ou locaux, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils et machines de bureau et les appareils ménagers.

Article 72.-

Les copropriétaires ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

43.

Le bois ne pourra être monté de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures par l'ascenseur de service.

Article 73.- Transmission des obligations.

Les baux consentis contiendront l'engagement par les locataires d'utiliser l'immeuble, en bon père de famille, et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

Article 74.- Exclusivité d'occupation.

Les caves et autres locaux privatifs, tels que garages et emplacements pour voitures, ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble. Ils ne pourront être occupés que par des occupants d'appartements dans l'immeuble ou des personnes à leur service. Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves et autres locaux privatifs.

Article 75.- Divers.

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

Section V.- Chauffage central et service d'eau chaude.

Article 76.- Répartition forfaitaire des frais.

a) Chauffage : Les frais de chauffage, c'est-à-dire : achat de combustible, consommation de courant électrique des brûleurs, entretien de ceux-ci et de la chaudière, et tous autres frais intéressant directement la production de chaleur, sont à amortir en une saison et seront répartis entre les copropriétaires de l'immeuble au prorata des indications que fourniront les répartiteurs de chaleur et compte tenu de ce qui suit :

Les répartiteurs de chaleur seront tous du même type et seront installés indistinctement sur tous les radiateurs de l'immeuble; ils seront relevés à la fin de chaque saison de chauffage et remis en ordre de marche au début de la saison suivante. Toutes fraudes constatées entraîneraient pour le ou les radiateurs visés l'attribution du maximum de consommation.

Les chaudières une fois allumées, diffusent dans tout l'immeuble par rayonnement propre et par rayonnement des colonnes, un flux calorifique que les répartiteurs de chaleur n'enregistrent pas. Ce flux profite à tous les appartements indistinctement même en cas d'absence des occupants.

Les comptes de chauffage seront, dès lors, établis comme suit :

a) de la somme totale dépensée par hiver, trente pour cent correspondent à la chaleur non enregistrée par les répartiteurs de chaleur seront répartis entre les copro-

44.

priétaires sur la base des dix millièmes dans les parties communes.

b) le restant soit septante pour cent des dépenses sera réparti :

1° au prorata des données des répartiteurs de chaleur pour les radiateurs situés dans les parties privatives.
2° au prorata des parts proportionnelles pour les radiateurs des parties communes (conciergerie, et coetera).

Les copropriétaires s'obligent à ne pas refuser l'accès de leur appartement au délégué chargé de relever les indications des répartiteurs et de remettre les appareils en ordre de marche.

b) Eau chaude : Les frais intéressant la production d'eau chaude, tels que combustible, entretien du brûleur à mazout, et coetera, seront répartis entre les divers copropriétaires d'appartements, selon les indications fournies par les compteurs de passage.

Le syndic ou son délégué relèvera ceux-ci et les propriétaires s'obligent à ne pas refuser l'accès de leur appartement au délégué chargé de relever les indications de ces compteurs.

Le système de chauffage et de distribution de l'eau chaude ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise avec une majorité des quatre/cinquièmes des votants.

Section VI.- Ascenseurs.

Article 77.- Règlement spécial.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Section VII.- Destination des locaux.

Article 78.-

Les appartements sont destinés à l'habitation.

Les appartements du rez-de-chaussée et des premier et deuxième étages pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale, dentistes exceptés.

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

Les médecins ou autres personnes exerçant leur profession ne pourront troubler la jouissance des autres occupants. En aucune façon, il ne pourra être entreposé même dans les locaux privatifs de l'immeuble, des marchandises, échantillons, lots d'imprimés, emballages, et coetera.

Article 79.- Publicité.

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

Il est permis d'apposer, sur la porte d'entrée de

45.

l'appartement ou à côté de ladite porte, une plaque du modèle admis par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'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.

Les placards annonçant la vente ou la location des locaux sont autorisés, leur modèle devra être fixé par l'assemblée.

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

En tout état de cause, les plaques dans l'ascenseur, aux sonneries, parlophones, boîtes aux lettres ou autres, seront d'un modèle standard, exécutées et placées par les soins du syndic et frais récupérés à chaque propriétaire intéressé.

Article 80.- Dépôt de matières inflammables, insalubres ou incommodes.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, à l'exception des réservoirs destinés au chauffage de l'immeuble. Aucun autre 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'assurances contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Si des occupants de l'immeuble travaillent avec des produits rayonnants, ils devront à leurs frais, isoler d'une façon efficace leur cabinet de travail selon les règles de l'art. L'avis de la constructrice et de l'ingénieur attitré de l'immeuble sera demandé quant à l'influence que le poids de cette isolation pourrait avoir sur la solidité de l'immeuble.

Dispositions générales.

Article 81.- Règlement de différends.

En cas de désaccord entre les copropriétaires et syndic, 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 en sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent. Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

Article 82.- Conservation et diffusion de documents.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit avec le présent acte. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande. Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble, l'acte devra mentionner qu'il a été donné connaissance du présent règlement aux intéressés qui s'engagent à le respecter étant subrogés, de plein droit, dans tous les droits et les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces cas, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise.

A défaut de cette élection de domicile, celui-ci sera réputé élu, de plein droit, par chaque intéressé, dans l'immeuble même.

Signé ne varietur par Mademoiselle Marcelle Noppe et par le notaire Jean-Pierre Jacobs, de résidence à Bruxelles, pour rester annexé à l'acte de base dressé ce jour par le même notaire.

Bruxelles, le 8 octobre 1964.

Approuvé la rature de deux lignes nulles.