

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE RELATIF A L'IMMEUBLE SITUE A
IXELLES-BRUXELLES, 24 Avenue Jeanne.

Chapître I

EXPOSE GENERAL

Art. premier.-

Définition et portée :

Faisant usage de la faculté prévue par l'article six cent soixante quatre du Code Civil, les co-propriétaires ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en résultent, soit sur les parties privées au profit des parties communes, soit sur les parties communes au profit des parties privées, soit aussi sur chacune des parties privées, au profit des autres parties privées, s'imposent en tant que statut réel à tous les co-propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des co-propriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

Art. deuxième.-

Définition règlement intérieur :

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayant-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement 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. Les modifications ne sont point soumises à la transcription.

Art. troisième.-

Division :

Le statut réel de l'immeuble et le règlement intérieur forment le règlement général de co-propriété.

Chap. II

STATUT DE L'IMMEUBLE

Section I;- Co-propriété indivise et propriété privative.-

Art. quatrième.-

Etat du droit d'accession immobilière :

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle sera indiquée ci-après, une base légale indiscutable, tous les co-

propriétaires déclarent se céder les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article cinq cent cinquante-trois du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à :

- 1) l'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive;
- 2) les quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun moyennant la cession corrélatrice des droits des autres, les droits de chacun étant évalués pour l'enregistrement à cinq cents francs.

Art. cinquième.-

Division de l'immeuble :

En vertu de la cession qui précède, l'immeuble comportera des parties communes dont la co-proprieté appartiendra indivisément à chaque acquéreur pour la quotité indiquée ci-après et des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative.

Art. sixième.-

Mode de calcul de la propriété :

La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisée en millièmes.

- Chaque appartement représentera un certain nombre de parts ainsi qu'il sera dit, ci-après, chaque part comportant de plein droit la propriété d'une quotité égale dans les parties communes.
- L'appartement dénommé Rez-de-chaussée correspondra à 60/1000 soixante millièmes.
- La pièce dénommée "Chambre A. du rez-de-chaussée" correspondra à trente millièmes. 30/1000
- La pièce dénommée "Chambre B. du rez-de-chaussée" correspondra à vingt cinq millièmes. 25/1000
- L'appartement du 1er étage, correspondra à deux cent quarante millièmes. 240/1000
- L'appartement du 2ème étage, correspondra à deux cent quinze millièmes. 215/1000
- L'appartement du 3ème étage, correspondra à deux cent quinze millièmes. 215/1000
- L'appartement du 4ème étage, correspondra à deux cent quinze millièmes. 215/1000

Art. septième.-Parties communes :

Les choses communes de l'immeuble comprendront :

Le sol des bâtiments, des jardinets, avant et arrière, du jardin les fondations, les trottoirs, les gros murs de façade des pignons et de refend, les coffres-gaines et têtes de cheminée, les ornements des façades, la toiture, les descentes, les escaliers, couloirs et dégagements des caves, les puits d'air, les prises d'air et conduits de ventilation, les couloirs dégagement des caves, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménégère et usées, le local des compteurs, l'entrée, le vestibule, les escaliers, leur cage et palier, la cage de l'ascenseur, la cabine d'appareillage de l'ascenseur, l'ascenseur lui-même, les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les conduits servant au chauffage central, à l'exception toutefois des parties de ces canalisations et appareils se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou locaux et intégrantes et accessoires aux parties ci-dessus décrites et toutes les parties tenues pour communes par les usages non contraires au présent contrat.

Art. huitième.-Situation juridique des parties communes :

La propriété indivise des choses communes établies par les présentes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé; de même que les choses communes ne pourront être aliénées si ce n'est en même temps et à la même personne que les locaux de propriété exclusive, la part des choses communes étant considérée comme l'accessoire de chaque bien de propriété exclusive.

L'hypothèque établie sur le bien d'un co-propriétaire, à titre privatif, grève par le fait même les parties communes indivises qui lui sont affectées.

Les stipulations du présent article sont réciproques de la part d'un quelconque des propriétaires vis-à-vis de tous les autres et de la part d'un de ces derniers vis-à-vis du premier et de tous les autres; en conséquence, en cas de convention il sera dû de plein droit par le contrevenant aux non-contrevenants, une indemnité égale au dixième de la valeur de l'appartement du contrevenant.

En conséquence également, dans le cas d'expropriation forcée par voie parée ou autre, d'une propriété privative, la vente portera concurremment sur les droits indivis qui en sont l'accessoire.

Art. neuvième.-Définition des parties constitutives privées :

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement de chacun des co-propriétaires (à l'exclusion évidemment des parties communes) et notamment le plancher de

Art. quatorzième.-Syndic :

Il est fait appel par l'assemblée générale des propriétaires aux services d'un syndic chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Art. quinzième.-Choix du Syndic :

× Tout candidat au rôle de syndic doit être présenté par deux parrains, propriétaires d'un appartement. La candidature présentée par écrit recommandé, au syndic sortant, est soumise par lui à la prochaine réunion des propriétaires. Celle-ci ne peut statuer que si les $\frac{2}{3}$ des propriétaires sont présents ou représentés. Cette condition étant remplie, les candidats sont soumis au vote. L'élection a lieu à la majorité simple. Cette majorité devant compter au minimum $\frac{1}{3}$ des votants. En cas de désaccord à la suite de trois scrutins successifs, le syndic sortant demandera sur l'heure, par écrit au Juge de Paix du canton, de désigner son successeur... En cas d'accord de celui-ci, l'ancien syndic fait part aux propriétaires de la nomination. En cas de non accord, le Juge de Paix désigne un autre candidat.

Le syndic peut quitter ses fonctions :

- 1°) par sa démission, présentée par écrit à tous les propriétaires avec préavis de deux mois;
- 2°) par vote majoritaire absolu d'opposition de l'assemblée sur une question de confiance.

× A son départ, il est tenu, sur demande écrite recommandée signée par au moins trois propriétaires, de montrer toute la documentation ayant trait à son administration. En tout état de cause, il doit présenter et transmettre cette documentation à son successeur, désigné, suivant la règle, par l'assemblée des propriétaires ou par le Juge de Paix.

Art. seizième.-Attribution du syndic :

1°) Comptabilité, calculs, estimations, encaissements, paiements répartition, en général, tous travaux d'administration de tous budgets destinés aux charges communes. Présentation trimestrielle par écrit, à chaque propriétaire, du compte de gestion et frais divers.

2°) Entretiens des biens :

- A.- Décision, commande, surveillance, paiement des réparations urgentes d'entretien courant dans les parties communes: Choix des fournisseurs et sous-traitants.
- B.- Estimation, proposition écrite ou en assemblée aux propriétaires, commande, surveillance, paiement des travaux jugés nécessaires par lui, mais sortant de l'entretien courant, dans les parties communes. (ex. remplacement d'une chaudière, d'un moteur d'ascenseur, réfection importante d'une toiture, etc...)
- C.- Le syndic veille à l'exécution correcte des clauses du contrat de surveillance et d'entretien de l'ascenseur passé avec une firme spécialisée. Il s'agit de même avec tous autres contrats similaires qui pourraient avoir été conclus dans l'immeuble.
- D.- Tout propriétaire, agissant à titre privé, pourra s'adresser au syndic, suivant toute convention qu'il désire, pour assurer l'entretien de son bien privé. Les charges ainsi acceptées par le syndic ne peuvent en aucun cas, être cause de contestation, erreur, équivoque, avec ses charges communes, ou en empêcher le parfait accomplissement.

3°) Défense des intérêts de l'assemblée des propriétaires :

Le syndic agit d'initiative, au mieux des intérêts de l'assemblée des propriétaires, dans toutes les questions courantes les plus diverses. 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, etc...

Il doit référer à l'assemblée de 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 co-propriétaires, pour l'affaire en cours.

4°) Direction et surveillance femme de charge et appareils communs

Le syndic choisit et révoque la femme de charge. En assemblée des co-propriétaires, tout membre peut lui demander les raisons ayant motivé sa décision.

La femme de charge étant au service de la collectivité des propriétaires, ne reçoit d'ordre, d'observations et de défenses que du syndic, qui seul la représente.

Le syndic veille à la bonne et entière exécution par la femme de charge des obligations de son service, reprises d'autre part.

Le syndic aide la femme de charge de sa compétence technique pour ce qui concerne l'utilisation, l'entretien, la surveillance des appareils de chauffage-chaudières, brûleurs, vannes, tanks boilers, compteurs communs. Le syndic assure le relevé des compteurs particuliers et d'eau froide.

5°) Arbitrage de litiges :

Le syndic est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige qui n'a pu avoir de solution amiable sans arbitre. 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 arbitre désigné, à sa requête, par le Juge de Paix du canton. Les frais seront supportés par la partie perdante.

Le syndic arbitre, règle et aplanit tout litige entre un propriétaire et la femme de charge.

6°) Greffe :

Le syndic conserve et classe tous les documents utiles en cas de recherches fiscales, d'analyse de frais, de recherches de précédents, de rétroactes, de recherches d'information les plus diverses. Cette documentation peut toujours être consultée par un propriétaire, dans ses bureaux.

Il tient à jour un registre de procès-verbaux des assemblées des propriétaires.

Il se sert du relevé trimestriel des budgets, qu'il doit faire parvenir trimestriellement à tous les propriétaires, pour porter à leur connaissance tous les renseignements et nouvelles les plus diverses, intéressant les services de l'immeuble.

7°) Divers :

En général, il incombe au syndic de dénouer toutes les questions intéressant les assemblées des propriétaires, et non prévues aux présentes.

Art. dix-septième.-Rétribution du syndic:

Le traitement trimestriel du syndic est fixé par décision de l'assemblée des co-propriétaires. Il est payé à terme échu. Ce traitement ne peut être modifié que par une décision de l'assemblée des propriétaires, exprimée à la majorité absolue des voix. Il comprend les frais de correspondance, timbres, et papier à firme, mais non les frais d'impression de formulaires spéciaux que le syndic pourrait juger utiles à la bonne administration de l'immeuble. Il comprend tous les autres frais de bureau et d'administration.

Art. dix-huitième.-Disposition transitoire :

Monsieur Ph. STOCKHEM, 118 rue Berkendael, à Ixelles, prend à charge les attributions du syndic jusqu'au 1er juillet 1951.

Art. dix-neuvième.-Origine de l'autorité :

L'assemblée générale, des co-propriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit, évidemment, des intérêts communs.

Art. vingtième.-Définition de l'assemblée :

Elle n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont présents ou dûment convoqués.

Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les co-propriétaires, qu'ils aient été représentés ou non.

Art. vingt-unième.-Assemblées ordinaires et extraordinaires :

L'assemblée générale se tient chaque année, dans l'agglomération bruxelloise avant la fin décembre, au jour, heure et lieu désignés par le syndic, s'il en existe un, sinon par le propriétaire qui en fait fonction.

L'assemblée générale peut être convoquée extraordinairement en cas d'urgence. Elle doit l'être obligatoirement par le syndic ou le propriétaire, en faisant fonction lorsque la convocation est demandée par des co-propriétaires possédant ensemble plus du tiers de l'immeuble. En cas d'inaction du syndic pendant plus de quinze jours l'assemblée serait valablement convoquée par un des co-propriétaires.

Art. vingt-deuxième.-Convocations :

Les convocations sont faites dix jours au moins et vingt jours au plus à l'avance, par lettre recommandée ou remise par la femme de charge contre état émargé par les co-propriétaires. Le délai est obligatoirement réduit à huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Art. vingt-troisième.-Ordre du jour :

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

Art. vingt-quatrième.-Mandats. Indivision de voix :

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

* Nul ne peut y représenter un co-proprétaire s'il n'est lui-même co-proprétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un co-proprétaire de participer aux assemblées générales, et d'y voter en ses lieu et place; le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres co-proprétaires. En cas de discussion entre les propriétaires et son mandataire au sujet de la partie du dit mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres co-proprétaires jusqu'à décision définitive.

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

Art. vingt-cinquième.-

Feuille de présence :

Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée exacte par le président.

Art. vingt-sixième.-

Majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit point s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des co-proprétaires, les défallants étant considérés comme opposés à la proposition.

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

Art. vingt-septième.-

Calcul des voix :

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

Art. vingt-huitième.-Quorum :

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

Art. vingt-neuvième.-Contrôle compte de gestion. Provision :

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire de décembre.

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.

Art. trentième.-Registre :

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

Art. trente-unième.-Autre mode de consultation :

Dans le but d'éviter les pertes de temps et la multiplication des assemblées, le syndic peut faire présenter par le concierge, aux occupants propriétaires de l'immeuble et par écrit postal aux propriétaires résidant à l'extérieur, des questions demandant la décision de chacun d'eux. Ils y répondront par les mêmes voies, la décision étant acquise à la majorité des réponses.

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

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

Section III.- Répartition des charges et des recettes communes.-

A. Entretien- Consommation.

Art. trente-deuxième.-Frais communs :

Sont considérés comme frais communs :

- 1°) Le traitement du syndic;
- 2°) Le salaire et les avantages de la femme de charge;
- 3°) Les achats des produits les plus divers de nettoyage, effectués par la femme de charge, sous contrôle et surveillance du syndic en vue de l'entretien des parties communes.
- 4°) Les travaux techniques ou domestiques, ordinaires et extraordinaires, d'entretien des appareillages et canalisations communes, sans exception ni réserve.
- 5°) Tous les travaux d'entretien immobilier les plus divers des parties communes;
- 6°) Le chauffage central. Entretien et frais de contrôle;
- 7°) L'entretien et la consommation du parlophone et de l'ouvre-porte.

Art. trente-troisième.-Paielements :

Les paiements se font trimestriellement sur état présentés par le syndic, entre les mains de celui-ci dans un délai de 48 heures à partir de la présentation dudit état. Ils s'effectuent, de toutes les manières commerciales et en numéraires ayant cours légal en Belgique. Le syndic peut introduire dans son état trimestriel, une estimation la plus rapprochée possible de tous frais extraordinaires, comme achat de combustibles, grosses réparations, etc... à titre provisionnel. Le paiement n'est jamais suspendu de droit par toute remarque, suggestion, réclamation qu'un co-propriétaire croirait devoir émettre au sujet d'un état trimestriel.

Les quote-parts sont proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes fixées à l'art. VI.

Art. trente-quatrième.-Répartition frais d'entretien, escalier et ascenseur:

Cependant l'entretien, les réparations et fonctionnement de l'ascenseur, et d'éclairage de l'escalier par minuterie, branchés sur un compteur spécial d'électricité se répartiront suivant les proportions suivantes :

Appartement Rez-de-chaussée	0/100
Chambre A Rez-de-chaussée	0/100
Chambre B Rez-de-chaussée	0/100
Appartement 1er étage	160/100
Appartement 2me étage	240/100
Appartement 3me étage	280/100
Appartement 4me étage	320/100

Art. trente-cinquième.-Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les co-propriétaires proportionnellement au nombre de leurs millièmes de l'immeuble (comme dit à l'art. sixième).

Art. trente-sixième.-Responsabilité civile. Répartition de la responsabilité :

La responsabilité du fait de l'immeuble (article treize cent quatre-vingt-six du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de co-propriété pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les co-propriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée tiers ou co-propriétaire.

Art. trente-septième.-Frais communs à charge d'un seul :

Dans le cas où un co-propriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Art. trente-huitième.-Recettes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque co-propriétaire dans la proportion de sa part dans l'immeuble.

Section IV.- Réparations.-Art. trente-neuvième.-Catégorie :

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Art. quarantième.-a) Réparations urgentes :

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence telles que les conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc., le syndic aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Art. quarante-unième.-

b) Réparations indispensables mais non urgentes :

Ces réparations seront décidées par l'assemblée générale convoquée à cet effet.

Art. quarante-deuxième.-

c) Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque. Ces travaux et réparations devront être demandés par des co-propriétaires possédant ensemble au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement à moins qu'elles n'aient été mises à l'ordre du jour de l'assemblée annuelle générale de fin décembre.

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

Toutefois ces travaux pourront être décidés par une majorité de co-propriétaires représentant les trois quarts des voix et ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

Art. quarante-troisième.-

Les co-propriétaires devront donner accès par leurs appartements et par leurs caves pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes. Il en sera de même pour les contrôles des compteurs privés et, éventuellement, de canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations ou de contrôles urgents, cet accès ne pourra être cependant exigé du premier juillet au premier octobre.

Les co-propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Section V.- Assurances.-

Art. quarante-quatrième.-

Risques à assurer - Rôle du syndic:

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les co-propriétaires, par les soins du syndic, soit contre l'incendie, soit contre la foudre, explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, de même que le recours des locataires et voisins et la perte des loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la co-propriété. Les co-propriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances; et de signer les actes nécessaires.

Art. quarante-cinquième.-Expéditions :

Chacun des co-proprétaires aura droit à un exemplaire de la police.

Art. quarante-sixième.-Primes à charge d'un seul :

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

Art. quarante-septième.-Encaissements :

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

Art. quarante-huitième.-Utilisation des fonds :

- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :
- A.- Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.
- Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera récupéré par le syndic à la charge de tous les co-proprétaires, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.
 - Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux co-proprétaires au prorata de leurs parts.
- B.- Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des co-proprétaires n'en décide autrement.
- Dans ce cas particulier, l'assemblée devra être composée des co-proprétaires possédant ou représentant les trois quarts (en nombre) des co-proprétaires, et les délibérations, pour être valables, devront être prises à la majorité des trois quarts des voix.
- En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-proprétaires dans la proportion des droits de propriété de chacun; et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément; les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

- Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.
- Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal civil, de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager : en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.
- Le prix sera payé, un tiers au comptant, et le surplus par tiers, d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de principal.
- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés, seront partagés dans la proportion du droit de co-propriété de chacun dans les terrains et choses communes, tels en général qu'il est déterminé plus haut.

Art. quarante-neuvième.-

Assurances particulières :

Si des embellissements ont été effectués par des propriétaires, à leur propriété privative, 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 propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

Art. cinquantième.-

Assurances accidents :

Une assurance sera également contractée par tous les co-propriétaires, par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger.

Le montant de cette assurance sera réglé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic, à qui elles seront remboursées dans la proportion de la quote-part de chacun dans les frais d'entretien de l'ascenseur (Art. 34).

Chap. III

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Art. cinquante et unième.-

Portée - Modifications :

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

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

Section I.- Entretien

Art. cinquante-deuxième.-

Ensemble à obtenir :

Les travaux de peinture aux façades, tant de derrière que de devant, y compris les châssis garde-corps, devront être faits en une fois et par un même artisan aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic.

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

Art. cinquante-troisième.-

Ramonage :

Les cheminées seront ramonées aux frais communs, par les soins du syndic, une fois l'an.

Section II.- AspectArt. cinquante-quatrième.-Divers :

Les co-propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets.

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

Il est interdit de sécher des linges aux fenêtres, en façade principale.

Les fenêtres en façade principale seront garnies par des rideaux aux plis verticaux et de teinte allant du blanc à l'écru.

Art. cinquante-cinquième.-Antenne :

La pose d'antennes pour téléphone sans fil est limitée aux supports prévus à cet effet sur la toiture.

Section III.- Ordre intérieurArt. cinquante-sixième.-Charbon, bois :

Les co-propriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les lieux dont ils sont propriétaires, exception faite des caves.

Le bois, le charbon et autres matières du même genre devront être montés avant dix heures du matin.

Art. cinquante-septième.-Vestibule, cour :

Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, les escaliers et couloirs devront toujours être maintenus libres et en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être rien accroché, ni déposé.

Le battage des tapis au-dessus des garde-corps, ne sera toléré que jusque dix heures du matin.

Art. cinquante-huitième.-Travaux ménagers :

Il ne pourra être fait dans les couloirs, sur les paliers ou dans les cours, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.

Art. soixante-quatrième.-Divers :

Les co-propriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

Section V.- Destination des locaux.-Art. soixante-cinquième.-Professions tolérées :

Il ne pourra être exercé dans les appartements aucun commerce d'une nature quelconque, toutefois les lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinet d'avocat, architectes, médecins (à l'exclusion toutefois de médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et des médecins radiographes), agents d'assurances et autres bureaux de ce genre n'entraînant pas le va-et-vient du public, à l'exclusion des bureaux commerciaux et de perception d'impositions. L'assemblée générale pourra autoriser un commerce de luxe par décision prise à l'unanimité des propriétaires.

Art. soixante-septième.-Publicité - Plaques :

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs.

Tout propriétaire ou occupant assurant une des professions visées à l'article 66 pourra apposer sur sa porte palière privée une plaque de cuivre ou bronze d'une dimension maximum de 0,21 x 0,28 m.

A la porte d'entrée à rue, il disposera, au maximum, d'une plaque en cuivre ou bronze de 0,20 x 0,05 m.

Section VI.- Femme de charge.-Art. soixante-huitième.-Définition :

Une femme de charge est attachée au service commun des occupants.

Art. soixante-neuvième.-

Le syndic lui prescrit ses prestations.

Art. cinquante-neuvième.-Ascenseur :

L'ascenseur est accessible à tous les occupants de l'immeuble et à leurs visiteurs. L'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés.

Art. soixantième.-

Les co-propriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants-droits ne pourront avoir d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux domestiques.

S'il était avéré que les animaux étaient cause de saleté dans les parties communes, ou d'odeurs incommodantes aux fenêtres, l'assemblée pourra réclamer leur départ.

Section IV.- Moralité et tranquillité.-Art. soixante-unième.-Obligations de bienséance :

Les co-propriétaires, leurs locataires ou autres ayants-droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bons pères de famille; ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins; ils sont tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Art. soixante-deuxième.-Transmission des obligations :

Les baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de co-propriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent d'exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Art. soixante-troisième.-

Il est interdit de jeter quoi que ce soit dans l'aera, dans le jardinet arrière et dans le jardinet avant, le vide-poubelle existant à cet effet.

Art. septantième.-Chauffage :

La femme de charge assure le fonctionnement du chauffage et tient le syndic au courant de l'état du stock de combustible.

Art. septante-unième.-Appareillages divers :

La femme de charge est réputée avoir une connaissance suffisante des appareils dont elle a la surveillance et l'entretien normal, pour assurer un fonctionnement correct ~~et sans accident grave dû à son fait~~. D'autre part, elle ne peut intervenir pour plus de cent francs dans les frais occasionnés par un accident même si sa responsabilité est établie. Le syndic fixe lui-même les modalités exactes de surveillance, entretien et services de la femme de charge, en vue d'assurer à la fois un travail bien organisé et l'avantage des co-proprétaires.

Art. septante-deuxième.-

Dans des circonstances exceptionnelles, le syndic peut demander à la femme de charge des prestations extraordinaires, à titre provisoire, non prévues dans le présent contrat. Il jugera si ces prestations motivent l'octroi d'une indemnité.

Art. septante-troisième.-Rétribution :

Les prestations diverses de la femme de charge sont rétribuées de la manière suivante par l'assemblée des co-proprétaires

1. Traitement fixe d'un import déterminé par l'assemblée générale
2. Indemnité spéciale pour travaux supplémentaires.

Les frais des charges sociales sont répartis suivant la législation en vigueur.

Art. septante-quatrième.-Autôrité dont elle dépend :

La femme de charge peut tenir compte d'une remarque ou suggestion à elle exprimée par un habitant de l'immeuble. Cette intervention n'a cependant qu'une valeur consultative. Toute indication formelle doit passer par le syndic, et la femme de charge ne prendra d'ordres que de lui. Inversement, c'est au syndic que la femme de charge adressera toute observation, plainte ou requête destinée à l'assemblée des propriétaires.

Chapitre IVDISPOSITION GENERALEArt. septante-cinquième.-Règlement de différends :

En cas de désaccord entre les co-propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre que désignera le juge de paix du canton dans lequel est situé l'immeuble.

Art. septante-sixième.-Conservation et diffusion des documents :

Le Règlement Général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera annexé aux minutes de Maître Vanderhaege, Notaire, résidant à Ixelles, chargé de la rédaction des contrats de vente. Des exemplaires seront remis aux mains de chacun des co-propriétaires des étages et appartements distincts et ce, à leurs frais.

Le Règlement Général étant obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels et futurs, une expédition certifiée conforme par le Notaire Vanderhaege, prénommé, en sera remise par celui-ci en annexe au titre de propriété de la partie acquise de l'immeuble, à l'acquéreur. Dans chacun de ces contrats les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction Bruxelles, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit réputé élu dans l'immeuble.