

cent nonante/dix-millièmes.	190
L'appartement type E au troisième étage :	
cent nonante deux/dix-millièmes.	192
L'appartement type E au quatrième étage :	
cent nonante quatre/dix-millièmes.	194
L'appartement type E au cinquième étage :	
cent nonante six/dix-millièmes.	196
L'appartement type F au premier étage :	
trois cent soixante/dix-millièmes.	360
L'appartement type F au second étage :	
trois cent soixante deux/dix-millièmes.	362
L'appartement type F au troisième étage :	
trois cent soixante quatre/dix-millièmes.	364
L'appartement type F au quatrième étage :	
trois cent soixante six/dix-millièmes.	366
L'appartement type F au cinquième étage :	
trois cent soixante huit/dix-millièmes.	368
L'appartement type G au second étage :	
trois cent septante huit/dix-millièmes.	378
L'appartement type G au troisième étage :	
trois cent quatre-vingts/dix-millièmes.	380
L'appartement type G au quatrième étage :	
trois cent quatre vingt deux/dix-millièmes.	382
L'appartement type G au cinquième étage :	
trois cent quatre vingt quatre/dix-millièmes.	384
L'appartement type H au second étage :	
deux cent septante huit/dix-millièmes.	278
L'appartement type H au troisième étage :	
deux cent quatre-vingts/dix-millièmes.	280
L'appartement type H au quatrième étage :	
deux cent quatre vingt deux/dix-millièmes.	282
L'appartement type H au cinquième étage :	
deux cent quatre vingt quatre/dix-millièmes.	284
L'appartement type I au sixième étage :	
trois cent cinquante/dix-millièmes.	350
L'appartement type J au sixième étage :	38
deux cent soixante/dix-millièmes.	260
L'appartement type K au sixième étage :	
cent quarante/dix-millièmes.	140

L'appartement type N au sixième étage :	
deux cent quatre vingt/dix-millièmes.	280
L'appartement type M au sixième étage :	
cent quatre vingt cinq/dix-millièmes.	185
L'appartement type N au sixième étage :	
quatre cent dix/dix-millièmes.	410
Le débarras numéro un : quinze/dix-millièmes.	15
Le débarras numéro deux : vingt/dix-millièmes.	20
Le débarras numéro trois : vingt/dix-millièmes.	20
Le débarras numéro quatre : vingt/dix-millièmes.	20
Le débarras numéro cinq : vingt/dix-millièmes.	20
Le débarras numéro six : quinze/dix-millièmes.	15
Le débarras numéro sept : quinze/dix-millièmes.	15
Ensemble : dix mille/dix-millièmes.	<u>10.000</u>

Article 34 - Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes

Article 35 - Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc....., le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes

Article 36 - Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs, qui forment ainsi le conseil de gérance. Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Article 37- Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quinze des voix et seront soumis à une assemblée générale.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix prenant part au vote.

Article 38- Les co-propriétaires devront, en cas de nécessité, donner accès par leurs locaux pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès, si la chose est nécessaire.

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

B- IMPOTS- RESPONSABILITE CIVILE- CHARGES.

Article 39- A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les co-propriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes de l'immeuble, tels qu'ils sont établis par l'article 6.

Article 40- 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 co-propriété, pour autant, bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les co-propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou co-propriétaires.

Article 41- Dans le cas où un co-propriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il supportera seul cette augmentation. 40

C- RECETTES.

Article 42- Dans le cas où des recettes communes seraient affectuées à raison des parties communes, elles seront acquiescées à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article six.

SECTION IV.

ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

Les premières assurances seront contractées par le constructeur.

A- IMMOBILIER.

Article 43- 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 gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de toute nature, le recours éventuel des tiers et la perte de loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la co-propriété.

Les co-propriétaires 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, le gérant pourra de plein droit et sans avis en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 44- Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

Article 45- Si une surprime est due au chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 46- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, en présence des co-propriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur

47

attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

Article 47- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a- si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les co-propriétaires, 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 sera acquis aux co-propriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b-si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des co-propriétaires n'en décide autrement 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-propriétaires dans la proportion des droits de co-propriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de paiement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres ou un ou plusieurs autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder aux autres co-propriétaires ou à celui ou ceux d'entr'eux qui en auront fait la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. 42

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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 capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées, l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuellement, seront alors partagés entre les co-propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

Article 48- a- si des embellissements ont été effectués par des co-propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer dans la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit au supplément d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

B- ACCIDENTS.

Article 49- Une assurance sera contractée par les

43

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

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

Les primes seront payées par les soins du gérant comme les autres dépenses communes, dans les proportions indiquées à l'article trente-trois ci-dessus.

CHAPITRE III- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 50- Il est arrêté entre tous les copropriétaires, 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 des voix.

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

Article 51- En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I.

ENTRETIEN.

Article 52- Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant. 44

Quant aux 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 telle manière que la maison conserve son aspect de soix et de bon entretien.

Article 53- Les propriétaires devront faire ramoner par un ramonneur-juré, les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour celles dont ils font l'usage. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II.

ORDRE INTERIEUR.

Article 54- Les occupants ne pourront scier, fendre ni casser du bois dans l'immeuble. Le bois et le charbon s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 55- Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus dans l'immeuble, les occupants doivent utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 56- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tels que brosseage de tapis, literies, habits, cirage de chaussures etc

Article 57- Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides

Article 58- Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait à la simple majorité des votants, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumet-

crétaire des hypothèques de prendre connaissance d'actes
à ces fins, passer et signer tous actes et docu-
ments. (Lire domicile, statutier et, en général, faire
ce qui sera nécessaire ou utile.

FAIT ACTE.

Fait et passé à Sturtevant.

Et après lecture faite, les comparants ou leurs di-
gnitaires ont signé avec M. M. Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Sturtevant actes civils et successions
au Bureau le 23 mars 1962, vol 21, fol 1, c 13, douze
pages, six renvois. Deçu cent francs. Le Receveur (signé)
Deantex.

- A N N E X E S -

I.

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

relatif à l'immeuble dénommé

" R E S I D E N C E E S T E R E L "

à ériger à Bruxelles, rue Philippe Le Bon, 32a et 34, à l'angle de la rue Ortelans, contenant en superficie d'après titre cinq ares cinquante sept centiares.

C H A P I T R E I - E X P O S E G E N E R A L

Article 1 - Par application de la faculté prévue par l'article 577bis paragraphe I du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel est opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2 - Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il indique.

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

Article 3 - Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 4 - L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives comprennent les appartements, les garages, les débarras, le local dénommé dépôt et les caves.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées "Éléments privatifs".

Article 5 - Les parties communes sont divisées en mille/dix-millièmes, attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Article 6 - Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la cote part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes, étant entendu en outre, que dans les assemblées générales des copropriétaires dont question - après, chaque copropriétaire possède autant de voix qu'il y a de dix-millièmes attachés aux éléments privatifs lui appartenant.

I - APPARTEMENTS.

L'appartement dénommé bureau, au rez-de-chaussée de l'immeuble, en façade postérieure, cent soixante cinq/dix-millièmes. 165

L'appartement du type A dénommé A.I, situé à l'extrême gauche de l'immeuble à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade en venant de la rue : trois cent cinquante dix-millièmes. 350

L'appartement du type B dénommé B.I, situé au milieu de l'immeuble du côté gauche à front

25

de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue : deux cent quarante/dix-millièmes.

240

Les appartements de type C dénommés C.1 - C.2 - C.3 - C.4 et C.5, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, au milieu de l'immeuble du côté droit, à front de la rue Philippe Le Bon, chacun cent vingt/dix-millièmes, soit ensemble six cents/dix-millièmes.

600

Les appartements de type D dénommés D.1 - D.2 - D.3 - D.4 - D.5, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, à droite de l'immeuble à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue, à l'angle de la rue Ortelius, chacun deux cent quatre vingt/dix-millièmes, soit ensemble quatorze cents/dix-millièmes.

1.400

Les appartements de type E dénommés E.1 - E.2 - E.3 - E.4 - E.5, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, à front de la rue Ortelius, au milieu de l'immeuble en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue, chacun cent septante cinq/dix-millièmes, soit ensemble huit cent septante cinq/dix-millièmes.

875

Les appartements de type F, dénommés F.1 - F.2 - F.3 - F.4 - F.5, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, à front de la rue Ortelius, à droite de l'immeuble en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue, chacun trois cent quarante cinq/dix-millièmes, soit ensemble dix sept cent vingt cinq/dix-millièmes.

1.725

Les appartements de type G, dénommés G.2 - G.3 - G.4 - G.5, situés respectivement au deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage,

à côté gauche de l'immeuble à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue, chacun trois cent soixante/dix-millièmes, soit ensemble quatorze cent quarante/dix-millièmes. 1.440

Les appartements du type H, dénommés H.1 - H.4 - H.5 - situés respectivement au deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, au milieu de l'immeuble du côté gauche à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade en venant de la rue, chacun deux cent soixante/dix-millièmes, soit ensemble mille quarante/nove/millièmes. 1.040

L'appartement du type I dénommé I.6, situé au sixième étage du côté gauche de l'immeuble à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue, deux cent trente/dix-millièmes. 350

L'appartement du type J dénommé J.6, situé au sixième étage au milieu de l'immeuble du côté gauche à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade en venant de la rue, deux cent quarante/dix-millièmes. 240

L'appartement du type K, dénommé K.6, situé au sixième étage au centre de l'immeuble du côté droit à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade en venant de la rue, deux cent vingt/dix-millièmes. 120

L'appartement du type L, dénommé L.6, situé au sixième étage à droite de l'immeuble à front de la rue Philippe Le Bon, en regardant la façade de l'immeuble en venant de la rue, deux cent soixante-neuf/millièmes. 250

L'appartement du type M dénommé M.6, situé au sixième étage au milieu de l'immeuble à front de la rue Ortelius, en regardant la façade en venant de la rue, deux cent soixante cinq/dix-millièmes. 165

L'appartement du type N, dénommé N.6, situé

au sixième étage à droite de l'immeuble à front de la rue Ortelius, en regardant la façade en venant de la rue, trois cent soixante/dix-millièmes.

390

II - DÉBARRAS, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble :

- débarras numéro un : quinze/dix-millièmes. 15
- débarras numéro deux : vingt/dix-millièmes. 20
- débarras numéro trois : vingt/dix-millièmes. 20
- débarras numéro quatre : vingt/dix-millièmes. 20
- débarras numéro cinq : vingt/dix-millièmes. 20
- débarras numéro six : quinze/dix-millièmes. 15
- débarras numéro sept : quinze/dix-millièmes. 15

III - GARAGES situés au rez-de-chaussée de l'immeuble :

- garage numéro un : trente sept/dix-millièmes. 37
- garage numéro deux : trente sept/dix-millièmes. 37
- garage numéro trois : trente sept/dix-millièmes. 37
- garage numéro quatre : trente neuf/dix-millièmes. 39
- garage numéro cinq : trente cinq/dix-millièmes. 35
- garage numéro six : trente cinq/dix-millièmes. 35
- garage numéro sept : trente-cinq/dix-millièmes. 35
- garage numéro huit : vingt neuf/dix-millièmes. 29
- garage numéro neuf : trente et un/dix-millièmes. 31
- garage numéro dix : vingt neuf/dix-millièmes. 29
- garage numéro onze : trente trois/dix-millièmes. 33
- garage numéro douze : trente trois/dix-millièmes. 33
- garage numéro treize : trente trois/dix-millièmes. 33

28

garage numéro quatorze : quarante et un/dix-millièmes. 41

garage numéro quinze : quarante et un/dix-millièmes. 41

IV - DE DEPOT à l'angle de la rue Philippe
de Non et de la rue Ortelius : dix/dix-millièmes. 10
Ensemble : dix mille/dix-millièmes. 10.000
=====

V - CAVES.

Il y aura trente six caves numérotées : A - B - C.1 -
.2 - C.3 - C.4 - C.5 - D.1 - D.2 - D.3 - D.4 - E.5 - E.1
.2 - E.3 - E.4 - E.5 - F.1 - F.2 - F.3 - F.4 - F.5 -
.2 - G.3 - G.4 - G.5 - H.2 - H.3 - H.4 - H.5 - I - J -
- L - M - N.

Ces caves ne possèdent aucune quote-part dans les
parties communes, distinctes de celles de l'appartement
et elles sont une dépendance, ou dont le propriétaire
aura l'acquisition.

VI - ENTREES - COUR.

Les entrées, notamment l'entrée de service et la
cour, sont parties communes. La jouissance en est com-
mune à tous les copropriétaires ; il est toutefois in-
terdit aux occupants de l'immeuble de jeter ou déposer
des objets ou déchets quelconques tant dans les entrées
qu'au sein de la cour commune.

Article 7 - Les choses communes de l'immeuble com-
portent notamment : le terrain, les murs et grilles de
loture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble,
les ornements extérieurs des façades, les balcons - mais
non les garde-corps -, les appuis des balcons et des fe-
nêtres, cheminées, les canalisations et conduites de tou-
te nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf
toutefois les parties de ces canalisations et conduites
se trouvant à l'intérieur ou même à l'extérieur des ap-
partements ou des locaux dépendant des appartements et
garages, si ces canalisations et conduites servent à l'u-
sage exclusif et particulier de ces appartements ou ga-
rages ou locaux.

Les choses communes de l'immeuble comportent encore :

Les entrées avec leurs portes, les porches, et hall
d'entrée, les escaliers, les cages d'escalier, les des-

25

centes des caves, les paliers, les couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement, le débarras ou le garage, affectés à l'usage particulier des appartements, débarras et garages sont parties privées) ; le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes, et d'une manière générale toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article 8- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

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

Article 9- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres sur la rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs, mais servant à l'usage exclusif de dits locaux (exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité et téléphone.)

30

Article 10- Chacun des propriétaires a le droit de

jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant, dans les limites fixées par le présent contrat, et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Le locataire peut modifier comme bon lui semble la destination intérieure des locaux lui appartenant, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en résultent à 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, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis de réunir en un seul, ou plusieurs appartements d'un même étage et de les rediviser ensuite, suivant un des types prévus ou suivant un autre type, sans néanmoins qu'il puisse y avoir par étage un plus grand nombre d'appartements, que celui prévu à l'origine.

Dans ces conditions, il est permis de modifier la distribution des pièces de chaque appartement ou d'attribuer à un appartement une ou des pièces prévues pour un autre appartement.

En cas de modification suivant un des types non prévus, le nombre de pièces attribuées aux appartements modifiés, sera déterminé proportionnellement à leur surface privative respective.

Il est permis de réunir, de réunir deux appartements de niveaux différents, sans se toucher par un plancher horizontal et de les réunir par un ou plusieurs escaliers à visière.

En toute hypothèse, les travaux devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble ou, à son défaut, par l'architecte agréé par l'assemblée générale; les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusive

ve du propriétaire faisant exécuter les modifications.

Les travaux devront être exécutés de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

Article 11- Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Article 12- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13- Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou autres dispositifs de protection, ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de télévision et en user suivant les règlements de police.

Le téléphone peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

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

Article 14- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. 32

Article 15- L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

SECTION II.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 16- L'assemblée générale fait appel aux services d'un gérant, choisi parmi les propriétaires ou en dehors. Si le gérant est choisi parmi les propriétaires, chacun d'eux sera tenu d'assurer la gestion bénévolement pour un terme de deux ans; s'il est choisi en dehors des propriétaires, il pourra être rétribué suivant modalités à arrêter par l'assemblée générale des co-propriétaires. Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Article 17- Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de voix remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 18- L'assemblée générale des co-propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 19- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée générale oblige par ses décisions et délibérations, tous les co-propriétaires, sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 20- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jours, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

Sous indication contraire de la part du gérant, qui est être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrites ci-après pour les convocations, les jour, heure et lieu sont comptés d'année en année.

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