

Elle doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant ensemble, au moins vingt-cinq pour cent des quotités individuelles.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des co-propriétaires.

Article 21- Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres.

Article 22- 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 délibération ayant force obligatoire.

Article 23- L'assemblée générale se compose de tous les co-propriétaires, quel que soit le nombre de voix possédées par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des co-propriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Aucune autre personne n'est admise à l'assemblée, et aucun propriétaire ne pourra se faire représenter à l'assemblée sinon par un autre propriétaire ou par le gérant, lequel aura dans ce cas et en cette qualité, voix délibérative.

34
Tout mandat pour représenter un propriétaire à l'assemblée, devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations

tions relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres co-propriétaires.

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 à des co-propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant pour assister aux assemblées et y voter 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.

Un co-propriétaire peut toujours être représenté par son conjoint, et celui-ci sera toujours censé représenter valablement le propriétaire, même en l'absence d'un mandat écrit.

Article 24- L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs, ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de voix et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 25- Le bureau est composé du Président, assisté de deux assesseurs et à défaut, du Président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de voix.

Article 26- Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président et les assesseurs.

Article 27- Les délibérations sont prises à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut et le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des pro-

35

priétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Article 28- Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

Article 29- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des co-propriétaires possédant plus de la moitié des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tard dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de co-propriétaires présents et le nombre de voix représentées, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article 30- Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Trimestriellement, le gérant enverra aux co-propriétaires leurs comptes particuliers.

Les co-propriétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 31- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs et les propriétaires qui en font la demande.

Tout co-propriétaire peut consulter le registre ainsi que les autres archives de l'immeuble; il peut en prendre copie, sans déplacement et en présence du gérant qui en a la garde.

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

4- ENTRETIEN ET REPARATIONS. 36

Article 32- Chaque propriétaire contribuera proportionnellement à sa part, telle qu'elle est fixée à l'article six, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

à l'exception des dépenses relatives à l'ascenseur.

Article 31 - Le régime ci-dessus fixé par l'article 30 pour la répartition des dépenses, souffrira une exception en ce qui concerne les dépenses d'entretien et d'utilisation en général de l'ascenseur.

Pour les dépenses d'entretien et d'utilisation de l'ascenseur, notamment la consommation de courant nécessaire, l'entretien, les assurances et toutes autres dépenses généralement quelconques, chacun des propriétaires contribuera dans les proportions suivantes à ces dépenses:

L'appartement type A au premier étage :	trois cent soixante six/dix-millièmes.	366
L'appartement type B au premier étage :	deux cent cinquante six/dix-millièmes.	256
L'appartement type C au premier étage :	cent trente six/dix-millièmes.	136
L'appartement type C au deuxième étage :	cent trente huit/dix-millièmes.	138
L'appartement type C au troisième étage :	cent quarante/dix-millièmes.	140
L'appartement type C au quatrième étage :	cent quarante deux/dix-millièmes.	142
L'appartement type C au cinquième étage :	cent quarante quatre/dix-millièmes.	144
L'appartement type D au premier étage :	deux cent nonante six/dix-millièmes.	296
L'appartement type D au second étage :	deux cent nonante huit/dix-millièmes.	298
L'appartement type D au troisième étage :	trois cents/dix-millièmes.	300
L'appartement type D au quatrième étage :	trois cent deux/dix-millièmes.	302
L'appartement type D au cinquième étage :	trois cent quatre/dix-millièmes.	304
L'appartement type E au premier étage :	cent quatre vingt huit/dix-millièmes.	188
L'appartement type E au second étage :		

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 :	
deux cent soixante/dix-millièmes.	260
L'appartement type K au sixième étage :	
cent quarante/dix-millièmes.	140

L'appartement type I au sixième étage : deux cent quatre vingt/dix-millièmes.	280
L'appartement type II au sixième étage : deux cent quatre vingt cinq/dix-millièmes.	185
L'appartement type N au sixième étage : deux 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, ils 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 décidés par les propriétaires possédant au moins un/quin 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- IMPOSS- REED; REABILITE 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'agit 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 effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises 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- IMMEUBLE.

Article 43- L'assurance, tant des choses privées, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les co-propriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, le 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 mise 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 au vertu de la police, seront avancées 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 traites des créanciers privilégiés et hypothécaires leur

41

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.

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, par 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 XII- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 50- 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 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 ramoncureur-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 devront 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-

tre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

SECTION III.

CHAUFFAGE-CENTRAL -EAU CHAUDE.

Article 59. Le chauffage fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La participation des co-propriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central, et éventuellement de la distribution d'eau chaude, est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage ou d'eau chaude, tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qui existeront ultérieurement selon les décisions prises par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants qu'ils utilisent le chauffage ou qu'ils ne l'utilisent pas, seront tenus d'intervenir dans les dépenses du chauffage à concurrence de vingt pour cent, à titre de charge commune répartissable comme les autres charges communes. C'est là l'intervention minimum.

L'excédent de la dépense, d'après la répartition de ce minimum sera réparti entre les co-propriétaires au prorata des quotités possédées par chacun d'eux (article six) ou si l'installation de l'immeuble est pourvue de compteurs, suivant les indications de ces compteurs.

S'il existe un service commun d'eau chaude, la dépense résultant du fonctionnement de ce service sera répartie entre les propriétaires au prorata des quotités possédées par chacun d'eux (article 6) ou suivant les indications des compteurs d'eau chaude si l'installation de l'immeuble en est pourvue.

L'assemblée générale pourra, en statuant à la majorité des trois/quarts des voix, modifier les dispositions du présent article, sur le rapport qui serait dressé par un technicien en matière de chauffage, nommé à la simple majorité des voix par la dite assemblée. 46

SECTION IV.

ASCENSEUR.

Article 60- L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale, à la majorité des voix, cette assemblée établira ainsi un règlement d'ordre intérieur sur ce sujet.

À cet égard, il est interdit de faire usage de l'ascenseur pour les déménagements ni pour monter les voitures d'enfant, vélos et autres objets encombrants ou pouvant abîmer ou en griffer les parois; l'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de quatorze ans non accompagnés de personnes plus âgées.

SECTION V.

GÉRANCE.

Article 61- Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance surveillera les achats de combustibles; se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis. Il veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, la voix du président sera prépondérante.

Article 62- Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux, si le gérant est un co-propriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire sont fixés par l'assemblée et constitueront une dépense commune.

Article 63- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'

l'ascenseur, du chauffage central et des services communs en général, d'ordonner éventuellement les réparations et travaux urgents et ceux qui seront décidés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Article 64- Il a pour mission aussi de répartir entre les co-propriétaires, le montant des recettes et des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 65- Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble.

Article 66- Le gérant instruit, vis-à-vis des tiers des administrations publiques, les contestations relatives aux parties communes, il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article 67- Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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

L'assemblée générale fixera éventuellement les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux co-propriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les co-propriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat ⁴⁸ contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est

en fonctions.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres co-propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration de l'immeuble et à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

Article 68- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Le premier gérant sera nommé par le constructeur

SECTION VI.

CHARGES COMMUNES.

Article 69- Les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question dans le statut de l'immeuble, seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes indiquées à l'article six. Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les services communs, l'entretien des locaux communs, le salaire de toute personne au service de l'immeuble, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, le salaire du gérant ou de son secrétaire, les

frais de bureau etc..., les frais d'éclairage des parties communes, la consommation de courant du ventilateur de la chaufferie etc..

Article 70- Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité et de l'eau, sont payées par chaque propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier.

Article 71- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peuvent être modifiées qu' de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION VII.

MORALITE-TRANQUILLITE.

Article 72- Les propriétaires, leurs locataires les domestiques et tous occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir selon la notion juridique (de 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 de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de téléphonie sans fil est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

A cet égard, il est stipulé qu'il ne pourra jamais être établi dans l'immeuble:

a- aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.

b- aucun commerce nécessitant exposition ou débâlage extérieur. Aucun métier, aucune industrie occasionnant du bruit ou pouvant nuire aux occupants par l'odeur les émanations ou d'une autre manière.

c- aucune pension de famille, hôtel meublé, restaurant ou débit de boissons.

- aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage femme prenant des pensionnaires, clinique ou profession similaire. L'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

- Les appartements pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, médecins, agents d'assurances, arbitres de commerce ou autres professions similaires; rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions libérales de même nature soient exercées dans l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de co-propriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Article 73- Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants d'un appartement de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent s'habiter entre eux leurs caves et les aliéner entre eux, ainsi qu'il est prévu à l'acte de base.

Article 74- Les co-propriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville de police ou de voirie.

Article 75- S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'entraînent pas le bon fonctionnement radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exception de ceux alimentant l'ascenseur, la monte-charge s'il y en a, les appareils de nettoyage par le

51

vide, de cirage mécanique, les appareils frigorifiques et de chauffage, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

SECTION VIII.

ASPECT- DESTINATION DES LOCAUX.

Article 76- Les co-propriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames; garde-manger, linges et autres objets; le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Article 77- Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce de détail nécessitant exposition ou déballage extérieur.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale; les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, qu'à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Un garage est destiné à garer une voiture automobile servant au transport de personnes, des motocyclettes avec ou sans side-car, des scooters, vélomoteurs, bicyclettes, voitures d'enfants. Il peut aussi servir de réserve à un occupant d'un appartement de l'immeuble qui pourra y déposer des effets mobiliers, meubles et provisions lui appartenant, à l'exclusion cependant de tout dépôt de marchandises inflammables, explosives, insalubres ou susceptibles de répandre de mauvaises odeurs.

L'occupant d'un appartement de l'immeuble pourra y garer une camionnette légère lui appartenant.

Article 78- Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière des appartements, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant.

A la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'as-

semblée, cette plaque pourra indiquer les nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visites et l'étage de son appartement.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il occupe, ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

Article 79- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

Les propriétaires d'automobiles ne pourront avoir que le carburant se trouvant dans le réservoir de leur voiture. Ils ne pourront faire fonctionner leur moteur bruyamment, le laisser répandre de la fumée ou de l'huile il est défendu de faire fonctionner les appareils avertisseurs.

La rentrée des autos la nuit, devra se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit point troublée.

SECTION I X.

DISPOSITIONS GENERALES.

Article 80- En cas de désaccord entre les co-propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord ou à défaut, désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, sont soumises aux tribunaux compétents.